

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ

ΣΧΟΛΗ: ΔΙΟΙΚΗΣΗ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

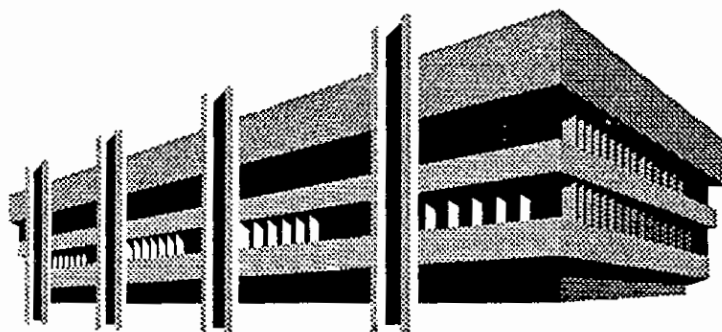
ΤΜΗΜΑ: ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ: Οικονομοτεχνική Μελέτη Ανέγερσης Ξενοδοχειακής
Μονάδας Β' κατηγορίας στην περιοχή ΚΑΣΤΡΟΥ -
ΗΛΕΙΑΣ**

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ - ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ:
ΚΑΡΒΟΥΝΙΑΡΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ
ΚΕΣΚΟΥ ΑΘΗΝΑ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ:
ΓΙΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ



ΠΑΤΡΑ 1996

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΕΡΙΦΟΡΗΣ	1717
----------------------	------

..

1717

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε θερμά τον Καθηγητή μας κ. Χρήστο Γιωτσόπουλο για την πολύτιμη βοήθειά του, και συμβολή του στην εκπόνηση αυτής της εργασίας. Επίσης ευχαριστούμε τον Ε.Ο.Τ. και τη Ε.Σ.Υ.Ε. για τα στοιχεία που μας έδωσαν καθώς και όλους εκείνους που άμεσα ή έμμεσα συνέβαλαν στην ολοκλήρωση της εργασίας μας.

**Την εργασία αυτή την αφιερώνουμε με αγάπη και σεβασμό στους
γονείς μας.**

A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία μελετά ένα επενδυτικό πρόγραμμα που αφορά τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας Β' κατηγορίας δυναμικότητας 72 κλινών, που θα εγκατασταθεί στη θέση "Λιγιά" στα Λουτρά Κυλλήνης στην περιοχή Κάστρου του νομού Ηλείας. (Δ περιοχή από πλευράς αναπτυξιακών κινήτρων σύμφωνα με το Νόμο 1892/90).

ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΦΟΡΕΑΣ - ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί από την OLYMPIC A.E. Οι μέτοχοι είναι:

1) **Παπαζήσης Νικόλαος** με ποσοστά συμμετοχής 52%. Είναι απόφοιτος της σχολής Τουριστικών Επιχειρήσεων Τ.Ε.Ι. Πάτρας και κάτοχος πτυχίου Γερμανικής φιλολογίας του Πανεπιστημίου της Βρέμης. Είναι επίσης κάτοχος πτυχίου Αγγλικής Γλώσσας Proficiency.

Έχει ασχοληθεί παλαιότερα με Οικοδομικές και ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και κατά τα έτη (1984-1989) διετέλεσε διευθυντής της ξενοδοχειακής μονάδας EL-GRECCO.

2) **Παπαζήση Αγγελική** με ποσοστό συμμετοχής 25%. Πρόκειται για την σύζυγο του πρώτου και έχει αποφοιτήσει από την Ανωτάτη Βιομηχανική Σχολή του Πανεπιστημίου Πειραιώς με μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στον τομέα της Οργάνωσης και Διοίκησης Τουριστικών μονάδων στην Αγγλία.

Στην επαγγελματική δραστηριότητα είναι μέτοχος της τουριστικής εταιρείας GALAXY A.E. με έδρα την Κέρκυρα.

3) **Παπαδόπουλος Κων/νος** με ποσοστό συμμετοχής 23%. Είναι κάτοχος πτυχίου Αγγλικής Γλώσσας και επί 10ετία ασχολήθηκε στον τομέα του τουρισμού ως ξεναγός σε διάφορα τουριστικά συγκροτήματα και κατά την τελευταία 2ετία υπήρξε ξεναγός της ξενοδοχειακής μονάδας "Robinson" Κάστρου.

Πρόκειται όπως διαπιστώνουμε για ικανούς ανθρώπους, δραστήριους φορείς, με επιτυχή επαγγελματική δραστηριότητα, υψηλό ήθος και αποφασιστικότητα.

Επίσης διαθέτουν άριστη φήμη στον τομέα τους, είναι συνεργάσιμοι με πολυετή εμπειρία στον τουριστικό τομέα.

Όπως προκύπτει από την σχετική έρευνα οι επενδυτές είναι φερέγγυοι με οικονομική επιφάνεια και χωρίς κανένα πρόβλημα στο τραπεζικό σύστημα.

ΛΟΓΟΙ ΑΝΑΛΥΨΗΣ ΕΡΓΟΥ

Η απόφαση των επενδυτών να προβούν στην επένδυση αυτή είναι αποτέλεσμα μιας προσεκτικής μελέτης προς τα ξενοδοχειακά θέματα σε συνεργασία με ομάδα μελετητών, μηχανικών, φιλοδοξώντας να κατασκευάσουν μια πρωτότυπη μονάδα άριστα οργανωμένη που να στηρίζεται σε Ευρωπαϊκά πρότυπα και ταυτόχρονα προσαρμοσμένη στις τοπικές συνθήκες και στην Ελληνική πραγματικότητα.

Να σημειωθεί ότι για την λειτουργική ανάπτυξη και εκμετάλλευση της μονάδας καθοριστικό ρόλο έπαιξαν οι ακόλουθοι παράγοντες:

- Η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής και η αδυναμία κάλυψης της ζήτησης κλινών σε καλύμματα κυρίως υψηλής ποιότητας (ο νομός διαθέτει σήμερα μόνο 3 μονάδες Γ' κατηγορίας επιπλωμένων διαμερισμάτων ενώ δεν υπάρχει καμιά μονάδα Α' κατηγορίας.

Η υπό ίδρυση μονάδα θα καταστεί ανταγωνιστική και ισχυρή στη διαπραγμάτευση με τους τουριστικούς πράκτορες ως προς το ύψος των τιμών στα τουριστικά τους πακέτα.

- Η φυσική ομορφιά που διαθέτει η συγκεκριμένη περιοχή, συνδυάζοντας πυκνή βλάστηση και απέραντες καταγάλανες θάλασσες (θεωρείται από τις ωραιότερες του νομού) και μια από τις ιδανικότερες για ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων.

Η περιοχή δεν έχει δεχθεί τις περιβαλλοντικές και οικολογικές επιπτώσεις μιας άναρχης ανάπτυξης. Αυτό αποδεικνύεται από τη συνεχή βράβευση των παραλιών με τη γαλάζια σημαία τόσο από τον Ε.Ο.Τ. όσο και από την Ε.Ε.

- Τα χωροταξικά πλεονεκτήματα και οι διαφαινόμενες άριστες προοπτικές που έχει η περιοχή δικαιολογούν μια σταθερή άνοδο των επισκεπτών.
- Οι ποικίλες δραστηριότητες που υπάρχουν στην περιοχή (πολιτιστικές εκδηλώσεις) φεστιβάλ Αρχαίας Ηλίας.

Επίσης η υπό αποπεράτωση του υδροθεραπευτηρίου του Ε.Ο.Τ. στην περιοχή των ιαματικών πηγών θα προσελκύσει μεγαλύτερο αριθμό επισκεπτών και περαιτέρω μεγαλύτερη ζήτηση κλινών.

- Το ιδιόκτητο οικόπεδο που βρίσκεται σε ιδανική θέση ανάμεσα σε καταπράσινο φυσικό περιβάλλον με καταπληκτική θέα προς το Ιόνιο πέλαγος,

καθώς και το ανάγλυφο του εδάφους που βοηθά στην ανάπτυξη μιας πρωτότυπης μονάδας.

- Τέλος αποφασιστικό ρόλο παίζει η επιχειρηματική δραστηριότητα (εμπειρία) και η ενεργός συμμετοχή του επενδυτού από την προσωπικότητα του οποίου εξαρτάται η αποδοτική λειτουργία της μονάδας καθώς επίσης η εξασφάλιση πελατείας όχι μόνο από το εσωτερικό αλλά επίσης και από το εξωτερικό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1.1. Σκοπός της επένδυσης

Βασικός σκοπός της επένδυσης είναι η δημιουργία μιας πρωτότυπης τουριστικής μονάδας που θα καλύπτει τις τουριστικές ανάγκες σε μια περιοχή που παρομοίου τύπου μονάδα δεν υπάρχει και σήμερα έχει χαμηλό επίπεδο οργάνωσης, παροχή υπηρεσιών, αδυναμία που η λειτουργία της μονάδας αυτής θα καλύπτει άμεσα.

Η επένδυση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί θα στηρίζεται στις νέες αντιλήψεις για την κάλυψη υψηλής ποιότητας υπηρεσιών σε μια περιοχή ειδυλλιακή με αμμώδης ακτές, σε ένα θαυμάσιο φυσικό περιβάλλον που αποτελεί τουριστικό πόσο αξιόλογο και καθιστά την περιοχή ως την πλέον ελκυστική για Έλληνες και ξένους. Με αυτόν τον τρόπο η μονάδα θα συμβάλει τόσο στην ανάπτυξη του κοινωνικού εξοπλισμού, αλλά κυρίως στην κάλυψη πραγματικών αναγκών ζήτησης που πρόκειται να δημιουργηθούν με την αποπεράτωση του υδροθεραπευτηρίου Ε.Ο.Τ. (9.000 άτομα ημερησίως) όπως έχει προαναφερθεί, εξαιτίας της δημιουργίας του υδροθεραπευτηρίου (επισκέπτες κάποιας ηλικίας και ασθενείς) δημιουργούνται επιπρόσθετες ανάγκες για την διανυκτέρευση και διαμονή αυτών των ατόμων.

Η μονάδα αυτή παρέχοντας υπηρεσίες υψηλού βαθμού και καθιστά την διαμονή πλέον ευχάριστη και άνετη και έτσι θα επιτυγχάνεται ο βασικός στόχος, η όσο το δυνατόν μεγαλύτερη πληρότητα της μονάδας.

Η μονάδα ταυτόχρονα στοχεύει στην ανάδειξη του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος. Μια ανάδειξη του πολιτισμού που θα επιτευχθεί τόσο με την διατήρηση των παραδοσιακών δομών, όσο και με την δημιουργία και ανάπτυξη πολιτιστικών έργων. Επίσης σε μια ανάδειξη του περιβάλλοντος με σεβασμό στη φύση που επιτυγχάνεται με την δημιουργία μιας μονάδας φιλική προς το περιβάλλον. Εκτός από τα παραπάνω, η μονάδα θα έχει την δυνατότητα να οργανώνει εκδρομές, ναυταθλητισμό (Beach Volley) καθώς και ιστιοπλοΐας, που θεωρείται ιδανική για τις τοπικές συνθήκες.

Επιπροσθέτως οι επενδυτές στοχεύουν με την δημιουργία αυτή να εξοικονομήσουν όσο το δυνατόν περισσότερη ενέργεια. Αυτό θα πραγματοποιηθεί μέσα από την χρησιμοποίηση της πιο σύγχρονης τεχνολογίας. Τέλος βασικός σκοπός είναι η όσο το δυνατόν στο ύψιστο βαθμό- κάλυψη των αναγκών της περιοχής. Μιας περιοχής με έντονο πρόβλημα απασχόλησης εργατικού δυναμικού και ταυτόχρονα με απεριόριστες δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης. Η ίδρυση της μονάδας στοχεύει, με την λειτουργία της, στο συνταίριασμα της αισθητικής τους κατασκευής με το περιβάλλον, δίνοντας την δυνατότητα στους επισκέπτες να διαμένουν σ' ένα ανθρώπινο περιβάλλον το οποίο θα συνδυάζεται με το φυσικό τοπίο.

Επιπρόσθετα η δημιουργία του συγκροτήματος θα παρέχει άνεση στους επισκέπτες λόγω της θέσης στην οποία βρίσκεται, καθώς οι επενδυτές δραστήριοι και έμπειροι θα επενδύσουν κεφάλαια αξιοποιώντας τον κόπο και την εμπειρία πολλών ετών, φτιάχνοντας έτσι μια μονάδα υποδειγματική ανταποκρινόμενη στο κάλεσμα της Πολιτείας για Περιφερειακή ανάπτυξη.

1.2. Είδος της μονάδας

Η υπό δημιουργία μονάδα θα είναι τουριστικό συγκρότημα 72 κλινών σε άνετα επιπλωμένα δωμάτια. Η μονάδα θα είναι Β' κατηγορίας, θα διαθέτει 18 δίκλινα και 12 τρίκλινα δωμάτια καθώς επίσης θα διαθέτει: τραπεζαρία - κουζίνα, καθιστικό, χώρο υγιεινής και κοιτώνα. Με αυτό τον τρόπο δίνεται η δυνατότητα να καλυφθούν και θέσεις πέρα της τυπικής δυναμικότητας αν αυτό ζητηθεί.

Τα δωμάτια θα διαθέτουν μια μοναδική θέα προς το Ιόνιο συμπεριλαμβανομένου και τον γύρω πράσινο πευκόφυτο χώρο.

Εκτός όμως από όλα αυτά θα διαθέτει εστιατόριο, μπαρ - αναψυκτήριο, roof - garden, γήπεδο τένις, παιδική χαρά, πισίνα με ανάπτυξη σε έξι διαφορετικά κτίρια.

1.3. Χρόνος έναρξης και περάτωση της επένδυσης

Η έναρξη της επένδυσης υπολογίζεται να γίνει το καλοκαίρι του 1996, ώστε ως αυτό το διάστημα να έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες από την υπηρεσία περιφερειακής ανάπτυξης για ένταξη στο Ν. 1892 / 90, καθώς επίσης να έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.

περιφερειακής ανάπτυξης για ένταξη στο Ν. 1892 / 90, καθώς επίσης να έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.

Η κατασκευαστική περίοδος θα διαρκέσει 20 μήνες από την έναρξη των εργασιών.

Έτσι η μονάδα προβλέπεται να αρχίσει να λειτουργεί μέσα στην Άνοιξη του 1998 εφόσον δεν υπάρξουν καθυστερήσεις τόσο στην ένταξη στο Ν. 1892 / 90, όσο και για την έκδοση της άδειας.

Πρέπει να σημειωθεί ότι το διάστημα των 20 μηνών είναι σύντομο αν λαμβάνουμε υπόψη μας τον όγκο των εργασιών και των απαιτούμενων επιπρόσθετων αρχιτεκτονικών σχεδίων, μιας και η μονάδα θα είναι πρότυπη για την περιοχή και απαιτείται ειδικευμένο εργατικό δυναμικό.

1.4. Προσωπικό

Το προσωπικό που προβλέπεται να απασχολήσει η τουριστική μονάδα θα είναι 16 άτομα (περισσότερα στο κεφάλαιο εξόδων).

1.5. Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης

Οι ωφέλειες που θα αποκομίσουν από τη δημιουργία της παρούσας επένδυσης προκύπτουν έμμεσα από όσα έχουν ήδη αναφερθεί, αλλά και από τα επόμενα που θα ακολουθήσουν.

α) Η μονάδα εγκαθίσταται σε μια περιοχή που υπάρχει μεγάλη ζήτηση σε κλίνες καλυμμάτων ποιότητας αλλά και ευαίσθητη περιοχή που απαιτεί την αποφυγή πυκνής δόμησης. Η εγκατάσταση της μονάδας θα έχει άμεσα θετικά αποτελέσματα για την κοινωνική και οικονομική εξέλιξη της περιοχής. Όπως:

- Κατά το στάδιο της κατασκευής χρησιμοποιούνται τοπικά συνεργεία.
- Αγορά υλικών από τοπικές αγορές.
- Η προμήθεια βασικών αγαθών και υπηρεσιών από την περιοχή.
- Η τόνωση της οικονομίας και η μείωση της ανεργίας με την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.
- Συγκράτηση του πληθυσμού στην περιφέρεια με ξαναζωντάνεμα της υπαίθρου κατά συνέπεια των αστικών κέντρων (αστυφιλία, μόλυνση περιβάλλοντος, ναρκωτικά).

- β) Σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιτευχθεί ο σκοπός της πολιτείας για αποκέντρωση με ανάδειξη των εθνικών αξιών και της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.
- γ) Συμβολή στην ισόρροπη κατανομή του τουριστικού ρεύματος και αποφυγή δημιουργίας κέντρων τουριστικής κίνησης. Με τον τρόπο αυτό αποφεύγεται επίσης η αισχοκέρδια, η κακή ποιότητα τα οποία έχουν ολέθρια αποτελέσματα για την τουριστική πολιτική της χώρας μας.
- δ) Οι φορείς έμπειροι και ικανοί, με γνώση του τουριστικού Marketing θα προσελκύσουν τουριστικό πλήθος από το εξωτερικό (Αγγλία, Γαλλία, Γερμανία). Το στοιχείο αυτό αξιολογείται πολύ θετικά για την εισροή τουριστικού συναλλάγματος που θα έχει ενεργειακές επιπτώσεις στο ισοζύγιο πληρωμών. Θα πρέπει να σημειωθεί, παρά το έντονο ενδιαφέρον των αλλοδαπών για τον νομό Ηλείας, η μέχρι σήμερα έλλειψη κλινών Α' - Β' κατηγορίας.
- ε) Μέσα από την ίδρυση της μονάδας γίνεται πραγματικότητα η αντίληψη ότι για την τουριστική αξιοποίηση της περιοχής θα πρέπει να συνυπάρξει αρμονικά ο άνθρωπος και το περιβάλλον, αναδεικνύοντας την πολιτιστική κληρονομιά προς όφελος της χώρας.
- στ) Πέρα από τα όσα παραπάνω αναφέρονται θα πρέπει ιδιαίτερα να υπογραμμισθεί το άμεσο όφελος από την ουσιαστική συμβολή και ανταπόκριση των επενδυτών στην πρόσκληση για επενδύσεις σε ιδανικές αλλά αναξιόπιστες περιοχές και ιδιαίτερος ευαίσθητες όπως η Ηλεία. Μια περιοχή με φυσικές ομορφιές, Ιστορικά μνημεία, πατροπαράδοτη φιλοξενία και κυρίως με θαυμάσιες κλιματολογικές συνθήκες που προσφέρεται ιδιαίτερος για την ανάπτυξη του Τουρισμού.
- ζ) Τέλος υπάρχει άμεση ανάγκη στηρίξεως των προσπαθειών ανάπτυξης μιας ευαίσθητης περιοχής που έχει υποστεί σοβαρό πλήγμα από τον καταστροφικό σεισμό το 1988, που σιγά-σιγά ξαναβρίσκει το ρυθμό της και έχει μεγάλη ανάγκη από τέτοιες αναπτυξιακές προσπάθειες

1.6. Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης

Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί στη θέση Λιγιά στα Λουτρά Κυλλήνης της κοινότητας Κάστρου του νομού Ηλείας εκτός του σχεδίου πόλεως σε ιδιόκτητο οικόπεδο επιφάνειας 8019 μ² που απέχει 1000μ. από τις Ιαματικές πηγές Λουτρών Κυλλήνης.

Η περιοχή διαθέτει ένα ιδιαίτερο φυσικό κάλος με πλούσια βλάστηση και υπέροχη παραλία και θάλασσα, σε ένα τόπο αξιόλογο που θεωρείται από τους ωραιότερους της Ελλάδας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

2.1. Αναπτυξιακό πλαίσιο νόμου Ηλείας

Είναι δεδομένο ότι τελευταία παρατηρείται μια έντονη οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη στο νομό Ηλείας. Αυτή η ανάπτυξη μπορεί να στηριχθεί στην σύγχρονη γεωργία και στον τουρισμό.

- 1) Η Ηλεία είναι μία από τις πιο εύφορες περιοχές με πλούσια γεωργία που οφείλεται στις άριστες εδαφοκλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν.
- 2) Ο τουρισμός αποτελεί αξιόλογο οικονομικό πόρο για το Νομό και η ανάπτυξή του οφείλεται μεταξύ άλλων:

- **Τοπία φυσικής ομορφιάς.**

Πανέμορφες ακτές που συνδυάζουν το απέραντο γαλάζιο με το πλούσιο πράσινο. Όπως τα παραλιακά δάση της Στροφιλιάς, Καϊάφα, Βαρθολομιού, Αγ. Ανδρέα, Κατακόλου, δρυόδασος Φολόης, ελατόδασος Λαμπείας.

- **Αρχαιολογικοί Ιστορικοί χώροι.**

Κοιτίδα του πολιτισμού αποτελεί η Αρχαία Ολυμπία, αρχαιολογικός χώρος παγκοσμίου ενδιαφέροντος, ο ναός του επικούρειου Απόλλωνα, μνημεία χριστιανικής και προχριστιανικής περιόδου, Μονές, Εκκλησίες, Ενετικά Κάστρο (Γοτθικός Ναός Ανδραβίδας, Κάστρο Χλεμούτσι),

- **Ιαματικές Πηγές.**

Κυλλήνης, Καϊάφα, Κωνουπελίου.

- **Βιότοποι**

Οχθες λιμνών Καϊάφα, Κοτυχίου Πηνειού, δρυοδάσος Φολόης

Η ανάπτυξη του τουρισμού εκτός από τη συμβολή στην αύξηση του εισοδήματος συμβάλει και στην δημιουργία θέσεων απασχόλησης -για τους νέους- στον δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται συγκράτηση του πληθυσμού στην ύπαιθρο. Με άλλα λόγια η δημιουργία αναπτυξιακών έργων στο Νομό βοηθά τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά στην προσπάθεια αυτή.

Ήδη έχουν ξεκινήσει να υλοποιούνται ή είναι στα μελλοντικά σχέδια διάφορα έργα όπως:

- ◆ Βελτίωση λιμένα Κατακόλου, Πορθμείου Κυλλήνης που σήμερα συνδέει την Πελοπόννησο με τα Ιόνια Νησιά και ίσως αργότερα με το λιμάνι της Ιταλίας.
- ◆ Το αεροδρόμιο Αράξου και Ανδραβίδας πού μελλοντικά θα μετατραπούν σε περιφερειακά πολιτικά αεροδρόμια.
- ◆ Αποπεράτωση υδροθεραπευτηρίου Κυλλήνης Καϊάφα με τις παγκοσμίου ενδιαφέροντος Ιαματικές πηγές.
- ◆ Βελτίωση σιδηροδρομικού Δικτύου.
- ◆ Αθλητικές εγκαταστάσεις περιοχής Αρχαίας Ολυμπίας.
- ◆ Νέοι εθνικοί οδικοί άξονες (Τρίπολη - Πύργος - Αρχαία Ολυμπία).
- ◆ Νέα χάραξη και βελτίωση υφισταμένου οδικού δικτύου η εθνικοί άξονες Τρίπολη - Πύργος - Αρχαία Ολυμπία για την εξυπηρέτηση του παραγωγικού και τουριστικού κυκλώματος.

2.2. Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού

Λόγω της άμεσης σχέσεως του επενδυτή με την περιοχή και γνωρίζοντας πολύ καλά τις εκεί συνθήκες, το προσωπικό που θα απασχολήσει στην μονάδα του θα το επιλέξει από την γύρω περιοχή.

Εξαίρεση θα αποτελέσει το εντελώς ειδικευμένο προσωπικό (Μάγειρας, διαχειριστής) το οποίο θα καλυφθεί από μεγάλα αστικά κέντρα (περισσότερα στο κεφάλαια εξόδων - προσωπικού).

2.3. Υποδομή περιοχής

2.3.1. Συγκοινωνιακό δίκτυο

Από πλευράς συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης εκτελούνται συχνά δρομολόγια με καθημερινές λεωφορειακές γραμμές Κ.Τ.Ε.Λ. από Αθήνα, Πάτρα, Ανδραβίδα, Γαστούνη, Αμαλιάδα, Πύργο.

Επίσης υπάρχουν γραμμές Πύργος - Καλαμάτα και Πύργος - Τρίπολη.

Επίσης υπάρχει σιδηροδρομική σύνδεση του Νομού. Εκτελούνται έξη δρομολόγια από Πειραιά με ενδιάμεσες στάσεις Πάτρα - Λεχαινά - Καβάσιλα - Αμαλιάδα). Πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι κατά την θερινή περίοδο λειτουργεί η

σιδηροδρομική γραμμή Καβάσιλα - Κυλλήνη που εξυπηρετεί μεγάλο αριθμό τουριστών.

Εκτός από αυτές τις γραμμές υπάρχουν και τοπικές που συνδέουν μεταξύ τους τις κωμοπόλεις και τα χωριά του Νομού. Έτσι η περιοχή του Κάστρου εξυπηρετείται κυρίως από αυτές τις οδικές γραμμές.

2.3.2. Ηλεκτροδότηση (Δ.Ε.Η.)

Το οικόπεδο δεν διαθέτει ηλεκτροδότηση η μονάδα θα ηλεκτροδοτηθεί από απόσταση 100μ. δικτύου μέσης τάσης.

Με αυτό τον τρόπο η σύνδεση είναι ευχερής χωρίς ιδιαίτερη οικονομική επιβάρυνση.

2.3.3. Τηλεφωνοδότηση (Ο.Τ.Ε.)

Σε απόσταση 500 μ. διέρχεται το τηλεφωνικό δίκτυο, έτσι η σύνδεση είναι εφικτή.

2.3.4. Ύδρευση - άρδευση

Η μονάδα θα υδροδοτηθεί από υπάρχον αρτεσιανό. Όσον αφορά τώρα την άρδευση του πράσινου χώρου αυτή θα γίνει κατόπιν πραγματοποίησης γεώτρησης από οικόπεδο.

Επίσης προβλέπεται η δημιουργία Υδατοδεξαμενών για συσσώρευση του ύδατος για ώρες ανάγκης και κυρίως για πυρασφάλεια.

Τέλος με την λειτουργία βιολογικού καθαρισμού θα εξασφαλίζεται μια αρκετή ποσότητα νερού χρήσιμη για την άρδευση του περιβάλλοντος χώρου.

2.3.5. Αποχέτευση

Η αποχέτευση θα εξασφαλιστεί με την εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού. Συγκεκριμένα η κατασκευή του δικτύου (μια και θα εξυπηρετεί όλα τα κτίρια) προβλέπει την συλλογή των ακάθαρτων προϊόντων και του καθαρισμού τους από όπου τα επεξεργασμένα προϊόντα θα διατίθενται για αρδευτικές ανάγκες και τα πλεονάζοντα θα διοχετεύονται στο υπέδαφος του οποίου η διαπερατότητα εξασφαλίζει την απορρόφηση.

2.3.6. Υφισταμένες μονάδες

Στην κοινότητα Κάστρου σήμερα υπάρχουν 644 κλίνες εκ των οποίων οι 624 ανήκουν σε ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα Δ' κατηγορίας. Πρόκειται για το Robinson της ίδιας ονομασίας αγγλικής εταιρείας το οποίο λειτουργεί με Άγγλους αποκλειστικά.

Ενώ υπάρχει και Β' κατηγορίας με 20 κλίνες (Arcoudi Hotel). Τέλος υπάρχει ένα τουριστικό συγκρότημα του Ε.Ο.Τ. (XENIA) το οποίο αποτελείται από ένα ξενοδοχείο Α' κατηγορίας (160 κλίνες) και ένα Γ' κατηγορίας συνολικής δυναμικότητα 150 κλινών καθώς και ένα camping (1000 ατόμων).

Θα πρέπει να σημειωθεί πως όλες αυτές οι μονάδες είναι κατασκευής της δεκαετίας του 70. Ενώ η περιοχή στερείται την ύπαρξη επιπλωμένων διαμερισμάτων.

2.3.7. Λοιπά στοιχεία υποδομής

Εκείνο το οποίο ενδιαφέρει είναι ότι η περιοχή παρ' όλο το πλούσιο φυσικό χώρο (θάλασσα - Πεύκο) εντούτοις έχει παραμείνει ανεκμετάλλευτη (παρθένα) τουριστικά κυρίως λόγω έλλειψης προγραμματισμού και οργάνωσης και χωρίς την ύπαρξη πραγματικών τουριστικών επενδύσεων.

Εξαιτίας αυτού μπορούμε να πούμε ότι η περιοχή προσφέρεται για την κατασκευή της μονάδας, μιας και έχουν καταφέρει να διατηρήσουν την φυσική ομορφιά και αναλλοίωτο το περιβάλλον σε μια πολλή μεγάλη έκταση.

Μελετώντας την περιοχή, οι κύριοι πόροι της Οικονομίας για τους κατοίκους είναι η γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία καθώς επίσης και η καλλιέργεια πρώιμων και όψιμων κηπευτικών (θερμοκήπια μιας και η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως υψηλής παραγωγικότητας).

Ενώ μόνο ένας μικρός αριθμός κατοίκων ασχολείται με τον τουρισμό. Τέλος μόλις τον τελευταίο χρόνο αρχίζει να αναπτύσσεται ο αγροτουρισμός.

Γεωγραφικά η περιοχή εξαπλώνεται ως εξής:

- Το Κάστρο αποτελεί ένα μικρό χωριό με έντονο όμως πολιτιστικό και ιστορικό ενδιαφέρον μιας και εκεί βρίσκεται το ενετικό κάστρο του Χολεμώτσι, ιδανικό για κάθε μορφής εκδήλωση (συναυλία) αλλά και με μαγευτική θέα προς το Ιόνιο και τον ηλιακό Κάμπο.

- Νότια και σε απόσταση 100 μέτρων βρίσκεται το υδροθεραπευτήριο της Κυλλήνης με τις γνωστές Ιαματικές πηγές τις οποίες επισκέπτονται χιλιάδες ασθενείς και τουρίστες.
- Βόρεια και σε απόσταση 6 χιλιομέτρων βρίσκεται το Λιμάνι της Κυλλήνης που συνδέει την Περιοχή με την Ζάκυνθο και την Κεφαλλονιά.
- Η πρωτεύουσα του νομού ο Πύργος (όπου μπορεί κανείς να βρει Καταστήματα, Τράπεζες, Ε.Λ.Τ.Α., Ο.Τ.Ε., Νοσοκομεία) βρίσκεται σε απόσταση 30 χιλιομέτρων.
- Και μόλις 50 χιλιομέτρων βρίσκεται η Ολυμπία, η κοιτίδα του πολιτισμού παγκοσμίου ενδιαφέροντος με χιλιάδες επισκέπτες κάθε χρόνο.

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε ότι η περιοχή διαθέτει όλες τις προϋποθέσεις για μια έντονη τουριστική ανάπτυξη.

Εκείνο όμως που αυτή τη στιγμή χρειάζεται είναι νέες κατασκευές και έργα υποδομής.

2.4. Χαρακτηριστικά οικοπέδου

2.4.1. Χωροταξικά και περιφερειακά πλεονεκτήματα οικοπέδου και περιοχής

Η περιοχή όπως έχει αναφερθεί παρουσιάζει πολλά πλεονεκτήματα. Μεταξύ άλλων τα βασικότερα είναι:

- Αποτελεί μια ιδανική περιοχή που δεν έχει υποστεί τις συνέπειες της αλόγιστης χρήσης της φύσης.
- Διαθέτει ένα τοπίο που συνδυάζει πράσινο, χαμηλοί λόφοι και θάλασσα.
- Είναι απομονωμένη από τους "θορύβους" και διαθέτει ανεξάρτητο κολπίσκο με καταγάλανα καθαρά ζεστά νερά.
- Η διάταξη του εδάφους βοηθά στην κατασκευή της μονάδας με τέτοιο τρόπο ώστε να αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον.
- Ο χώρος του οικοπέδου και η χωροταξική διάταξη των κτισμάτων προσφέρονται ιδανικά για την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος.

Άλλωστε η ιδιοκτησία βρίσκεται πολύ κοντά σε μια υπέροχη αμμώδη ακτή που θα επιτρέπει στους λουόμενους να απολαμβάνουν το μπάνιο τους χωρίς συνωστισμό και σε πεντακάθαρα νερά.

- Οι άριστες κλιματολογικές συνθήκες. Μέτριες θερμοκρασίες το καλοκαίρι και όχι πολύ χαμηλές το χειμώνα.

Το είδος του κλίματος αυτού παρατείνει την τουριστική περίοδο ως 8 μήνες το χρόνο.

- Ένα άλλο πλεονέκτημα είναι ότι η περιοχή βρίσκεται κοντά στο λιμάνι της Κυλλήνης που συνδέει την Πελοπόννησο με την Ζάκυνθο και την Κεφαλλονιά.
- Βρίσκεται επίσης μόλις 1000 μ. από τα Ιαματικά λουτρά Κυλλήνης παγκοσμίας φήμης.
- Βρίσκεται κοντά στο σιδηροδρομικό δίκτυο καθώς και στο κεντρικό οδικό δίκτυο που ενώνει την περιοχή τόσο με την Αθήνα - Πειραιά όσο και με την Ολυμπία - Τρίπολη.

Εκείνο το οποίο αξίζει να αναφέρουμε είναι ότι η καλυπτόμενη επιφάνεια προς το σύνολο του οικοπέδου είναι πολύ μικρή και έτσι αφήνει πολύ χώρο για ανάπτυξη άλλων έργων. Όπως προκύπτει παρακάτω από την κηποτεχνική και αρχιτεκτονική μελέτη που πραγματοποιείται.

Εκτός όμως από αυτά τα χωροταξικά πλεονεκτήματα υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν την ανάπτυξη:

α) Ο νομός Ηλείας είναι πλούσιος σε παραγωγή οπωροκηπευτικών και κάθε είδος προϊόντων που βγαίνουν από την εύφορη γη του. Επίσης έντονα ανεπτυγμένη είναι η κτηνοτροφία καθώς και η αλιεία.

Από αυτά συμπεραίνουμε εύκολα ότι η τροφοδότηση της μονάδας είναι εφικτή και οικονομική. Έτσι αποκομίζεται όφελος τόσο προς την μονάδα όσο και ως προς την τοπική αγορά.

β) Ο Νομός γνωρίζει έντονη την ανάπτυξη του ναυταθλητισμού. Οι συνθήκες προσφέρονται για την ναυσιπλοία και μελλοντικά ο κόλπος στην περιοχή της Κυλλήνης μπορεί να αναδειχθεί σε κέντρο παγκοσμίων αγώνων ναυσιπλοίας με επακόλουθο την αύξηση της τουριστικής κινητικότητας.

γ) Τέλος για μια ακόμη φορά θα τονίσουμε την αποπεράτωση του υδροθεραπευτηρίου χωρητικότητας 9.000 ατόμων.

Παράλληλα η ανεκμετάλλευτη περιοχή και η "παρθένα φύση" θα βοηθήσουν ώστε να αναπτυχθεί σωστά η περιοχή και να εξελιχθεί σε πόλο έλξης για τους

επισκέπτες, οι οποίοι έχουν την δυνατότητα μιας ευχάριστης εκδρομής (αρχαιολογικοί χώροι, αξιοθέατα) μιας και η περιοχή πλαισιώνεται από ενδιαφέρουσες τοποθεσίες.

Συμπερασματικά και σύμφωνα με τα παραπάνω λεπτομερώς ειπώθηκαν καταδεικνύεται ότι η περιοχή διαθέτει όλες τις αναγκαίες και ικανές προϋποθέσεις τόσο σε φυσική ομορφιά όσο και πλεονεκτήματα χωροταξικά - περιφερειακά που την καθιστούν πλέον ελκυστική για νέες επενδύσεις.

Με αυτόν τον τρόπο δίνεται η δυνατότητα στην περιοχή να τεθεί στην τροχιά της ανάπτυξης με όλες τις θετικές επιπτώσεις βγαίνοντας από το περιφερειακό ρόλο που είχε ως σήμερα.

Επίσης θα αποκεντρωθούν άλλες κορεσμένες περιοχές βοηθώντας στην ανάπτυξη της περιοχής αλλά και της τουριστικής πολιτικής και εθνικής οικονομίας.

2.4.2. Περιγραφή οικοπέδου

Το ιδιόκτητο οικόπεδο όπου θα κτιστεί η ξενοδοχειακή μονάδα έχει έκταση 8019 μ², βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και σε απόσταση 400 μ. από την κοινότητα του Κάστρου.

Βρίσκεται σε αγροτικό δρόμο πλάτους 5,5 μ. και έχει επικοινωνία με την οδική αρτηρία Λεχαινά - Κάστρο - Λουτρά Κυλλήνης.

Ο οδικός αυτός άξονας οδηγεί από εκεί για Πάτρα - Καβάσιλα - Πύργο κ.λ.π. Το σχήμα του οικοπέδου είναι ακανόνιστο τετράπλευρο.

Η περιοχή διαθέτει πλούσια βλάστηση καθώς και έδαφος έφορο που ενδείκνυται για την κηποτεχνική μελέτη που θα διαμορφώσει όμορφα το χώρο.

Το μεγαλύτερο μέρος του οικοπέδου έχει ήπια κλίση, μόνο το πίσω μέρος εμφανίζει έντονο βάθος, όμως αυτό πρόκειται να επιχωθεί.

Από άποψη υψομετρική το οικόπεδο βρίσκεται σε ιδανική θέση. Η θέα προς το Ιόνιο πέλαγος και τον Ηλιακό κάμπο είναι απεριόριστη και ο αερισμός ικανοποιητικός.

Επίσης βρίσκεται πολύ κοντά στα καταγάλανα νερά του Ιονίου σε μια αμμώδης πλάτους άνω των 20 μ. Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή βρίσκεται κοντά στα Λουτρά Κυλλήνης και δεν έχει δεχθεί περιβαλλοντικές επιπτώσεις μιας άναρχης ανάπτυξης όπως άλλες τουριστικές περιοχές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

3.1. Τεχνική περιγραφή των κτιριακών κατασκευών

3.1.1. Στοιχεία μεγεθών

Η επένδυση θα εκτελεστεί σε ιδιόκτητο οικοπέδο συνολικής επιφάνειας 8019 μ² και η συνολική πραγματοποιούμενη επιφάνεια δομήσεως με βάση τον συντελεστή δομήσεως θα είναι 1617,43 μ² και κατασκευάζεται σε τρεις (3) επάλληλες στάθμες των έξι (6) ανεξαρτήτων κτισμάτων.

Εκτός από την παραπάνω επιφάνεια θα κατασκευαστούν χώροι που δεν μετριοούνται στην επιφάνεια δομήσεως όπως υπόγειοι χώροι, ημιυπαίθριοι εξώστες, αίθριοι διάδρομοι, βεράντες οι οποίοι όμως είναι απαραίτητοι και λειτουργικά συνδεδεμένοι με τις κύριες λειτουργίες της μονάδας:

- Ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας 750,000 μ².
- Υπόγειοι χώροι συνολικής επιφάνειας 466,00 μ².
- Αίθριοι εξώστες, διάδρομοι, βεράντες συνολικής επιφάνειας 800,00 μ².

Η πραγματοποιούμενη επιφάνεια κάλυψης των κτιριακών κατασκευών είναι 1330 μ² δηλαδή η κάλυψη της συνολικής επιφάνειας των οικοπέδων αντιστοιχεί σε ποσοστό 15% έναντι στο επιτρεπόμενο ποσοστό 20%.

Έτσι θα εξασφαλιστεί μεγαλύτερη επιφάνεια ελεύθερη που θα δίνει την δυνατότητα αερισμού και θέας όλων των χωρών.

Η δυναμικότητα της μονάδας θα είναι 72 κλίνες και θα κατανέμεται σε 30 άνετα διαμερίσματα από τα οποία τα 12 θα είναι τρίκλινα και 18 δίκλινα.

Ακολουθεί αναλυτικός πίνακας με την κατανομή των διαμερισμάτων ανά επίπεδο και κτίριο καθώς και οι επιφάνειες δομήσεως και υπόγειων χώρων.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΥΠΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΥΠΙΚΗΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ

Κτίρια	Δίκλινα	Τρίκλινα	Κλίνες	Δωμάτια	Διαμερίσματα
1. Κτίρια Α ισόγειο	2	1	14	8	6
" Α όροφος	2	1			
2. Κτίρια Β ισόγειο	3	2	25	15	10
" Β όροφος	2	3			
3. Κτίρια Γ ισόγειο	2	1	14	8	6
" Γ όροφος	2	1			
4. Κτίρια Δ ισόγειο	2	2	19	11	8
" Δ όροφος	3	1			
5. Κτίριο Κεντρ. ισογ.	-	-	-	-	-
6. Κτίριο Πισίνα	-	-	-	-	-
Σύνολα	18	12	72	42	30

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΑΙ ΟΓΚΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Κτίρια	Επιφάνεια πραγματικής δόμησης	Επιφάνειες υπογείων
Κτίριο Α ισόγειο	136,27	56,40 μ ²
όροφος	136,27	
Κτίριο Β ισόγειο	235,37	50,00 μ ²
όροφος	246,89	
Κτίριο Γ ισόγειο	143,50	56,40 μ ²
όροφος	137,65	
Κτίριο Δ ισόγειο	140,40	58,64 μ ²
όροφος	178,22	
Κτίριο πισίνας	21,60 -	25,00 μ ²
Κτίριο Α ισόγειο	190,40	220,00 μ ²
Σύνολα	1617,40	466,44 μ ²

3.1.2. Αρχές της αρχιτεκτονικής σύνδεσης

Εκτός από την απλή κατασκευή των διαμερισμάτων ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στην αρχιτεκτονική σύνθεση που αφορά την εναρμόνιση των κτιρίων με το περιβάλλον και με σεβασμό στην τοπική αρχιτεκτονική.

Εκείνο στο οποίο δίνεται προσοχή είναι η προσαρμογή των κτιρίων στο ανάγλυφο του εδάφους με παράλληλο σεβασμό στην φύση.

Η γεωμετρική μορφή του οικοπέδου βοηθά σε μια σωστή τοποθέτηση των κτιρίων με αποφυγή των συμπαγών όγκων. Επίσης προβλέπεται δενδροφύτευση από μεγάλα έργα, θάμνους και αναρριχόμενα καλλωπιστικά φυτά.

Γενικά η αρχιτεκτονική σύνθεση στηρίζεται στην επιλεκτική παραθαλάσσια τυπική μορφή που έχει καθιερωθεί στις ακτές αυτές με κύρια μορφολογικά στοιχεία τα μικρά σώματα, τις κεραμοσκεπείς στέγες, το κλασικό μοτίβο των εξωτερικών κουφωμάτων και τα εξωτερικά κλιματοστάσια.

Επίσης αξιοποιούνται αποτελεσματικά οι δυνατότητες της θέσεως καθώς και της κλίσεως του εδάφους. Έτσι εξασφαλίζεται μια υπέροχη θέα προς τη θάλασσα και το γύρω καταπράσινο χώρο, ενώ παράλληλα παρέχεται ησυχία, απομόνωση, ανεξαρτησία και εξυπηρέτηση στους εκάστοτε διαμένοντες.

Τέλος θα πρέπει να υπογραμμισθεί ότι η μορφή των κτιρίων είναι απλή χωρίς περίτεχνα σχέδια καθώς και οι εξωτερικοί χώροι διακρίνονται για την άνεσή τους. Έτσι η μονάδα ανταποκρίνεται πλήρως στις υψηλές απαιτήσεις των επισκεπτών που διακρίνονται για την οικονομική και κοινωνιολογική τους δυνατότητα.

3.1.3. Ανάπτυξη της μονάδας

Η ανάπτυξη της μονάδας γίνεται σε τρεις ενότητες:

- 1) Στα δύο κτίρια κοινόχρηστων χώρων.
- 2) Στην ελεύθερη διάταξη των κτιρίων με τα διαμερίσματα.
- 3) Στην διάταξη κατασκευών του περιβάλλοντος χώρου.

Το κεντρικό κτίριο αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα στο υπόγειο και στο ισόγειο όπου η προσπέλαση είναι εύκολη.

Στο υπόγειο υπάρχουν βοηθητικές λειτουργίες, όπως χώροι αποθηκών, υγιεινής τόσο για το προσωπικό όσο και για την εξυπηρέτηση των πελατών καθώς επίσης και μαγειρείο.

Στο ισόγειο υπάρχει η κεντρική είσοδος, η ρεσεψιόν, ο χώρος των καθιστικών, το μπαρ, εστιατόριο καθώς και μεγάλες βεράντες.

Το δεύτερο κτίριο που ανήκει στους κοινόχρηστους χώρους είναι το αναψυκτήριο που βρίσκεται κοντά στην πισίνα και συνδέεται με αυτήν.

Το αναψυκτήριο αναπτύσσεται και αυτό σε δύο επίπεδα. Στο ισόγειο είναι διαμορφωμένος ο χώρος του αναψυκτηρίου που επεκτείνεται κάτω από μεγάλες πέργκολες και το διατεθειμένο γύρω χώρο.

Στο υπόγειο θα υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι και χώροι αποδυτηρίου για την εξυπηρέτηση της πισίνας.

Τέλος το πλέγμα των κτιριακών κατασκευών συμπληρώνεται από τέσσερα (4) διάσπαρτα κτίρια που χρησιμοποιούνται για την διαμονή των επισκεπτών. Η διαμονή τους θα είναι ευχάριστη λόγω του άνετου και λειτουργικού χώρου και των μεγάλων βεραντών όπου θα μπορούν να απολαύσουν την καταπληκτική θέα και τον ήλιο. Όλα τα διαμερίσματα διαθέτουν άνετη κουζίνα και χώρο τραπεζαρίας επίσης και ευρύχωρο κοιτώνα.

Τέλος το όλο σύνολο συμπληρώνεται από την κατασκευή της πισίνας 300 μ², ενός μπαρ δίπλα στην πισίνα, ενός γηπέδου τένις, μιας παιδικής χαράς. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η επιλογή των υλικών των χρωμάτων και η αυστηρή εφαρμογή των ειδικών όρων δόμησης (στέγες, ύψη, μορφολογία) θα καταφέρει τέλεια να εντάξει τα κτίρια στο φυσικό περιβάλλον.

3.1.4. Κυκλοφορία

Η κυκλοφορία ανά χώρο είναι πολύ εύκολη. Υπάρχει ένας κεντρικός διάδρομος που διατρέχει ολόκληρη την ιδιοκτησία καθώς και ένα δίκτυο δευτερευόντων δρόμων που είναι διάφορα πεζόδρομοι προς τα κτίρια ανάμεσα σε πράσινους χώρους.

3.2. Κατασκευαστικά κτιριακά χωματουργικά

Θα γίνουν εκσκαφές γενικές και εκσκαφές θεμελίων. Επίσης προβλέπονται επιχώσεις για την δημιουργία του αναγλύψου όπως έχει προβλεφθεί από την σχετική μελέτη.

Το έδαφος είναι ημιβραχώδες και για την εκσκαφή θα χρησιμοποιηθούν μηχανικά εκσκαφτικά μέσα.

ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ

Το κύριο σώμα των κτιρίων θα γίνει από οπλισμένο σκυρόδεμα B 222 / ST III. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στην κατασκευή του κεντρικού κτιρίου μια και αυτό θα έχει υπόγεια.

Τα δωμάτια θα έχουν κεραμοσκεπή. Ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί στην κατασκευή του σκελετού λόγω της σεισμικότητας της περιοχής.

Για τα δάπεδα γενικά των κτιρίων θα χρησιμοποιηθεί σκυρόδεμα B 160 οπλισμένο με δομικό πλέγμα. Εξαιτίας της υπερυψώσεως των κτιρίων και της κατασκευής των υπογείων θα κατασκευαστούν τοιχία από σκυρόδεμα.

Στους τοίχους των υπογείων και όλων των χώρων που είναι σε επαφή με το έδαφος θα χρησιμοποιηθεί μονωτικό υλικό για στεγανοποίηση.

Τα ελεύθερα δωμάτια θα στεγανοποιηθούν με ειδική μεμβράνη υψηλής αντοχής και θα θερμομονωθούν με πλάκες roof mate και θα επικαλυφθούν με πλάκες.

ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Τα κουφώματα τα εξωτερικά θα είναι από ξύλο όπως απαιτεί η τοπική αρχιτεκτονική.

Οι μπαλκονόθηρες θα είναι από ανοιγόμενα φύλλα ξύλινες. Οι πόρτες όλων των χώρων θα έχουν θυρόφυλλα δύο τύπων, πρεσαριστά και ταμπλαδωτά και θα αναρτηθούν σε ξύλινη κάσα.

Στις αποθήκες θα τοποθετηθούν μεταλλικές πόρτες.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Οι τοίχοι όλων των χώρων υγιεινής θα επενδυθούν με χρωματιστά πλακάκια. Αυτοί θα είναι Ελληνικής κατασκευής άριστης ποιότητας.

Μέρος της Reception και του αναψυκτηρίου και μερών θα επενδυθούν με ταμπλαδοτή ξυλεπένδυση η οποία θα στερεωθεί σε ξύλινο σκελετό.

ΧΡΩΜΑΤΑ - ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ

Οι εξωτερικοί τοίχοι θα βαφτούν με χρώματα ακρυλικά που θα προφυλάσσουν από την υγρασία.

Τα εμφανή σκυροδέματα θα περαστούν με ειδικά χρώματα τα Betofix της Neotex.

Τα εσωτερικά ξύλινα κουφώματα θα βαφτούν με Ρεπουλίνες και τα εξωτερικά με βερνίκια άριστης ποιότητας, ενώ όλες οι μεταλλικές επιφάνειες θα περαστούν με ισχυρά ντουκοχρώματα. Σε όλα τα υαλοστάσια θα τοποθετηθούν υαλοπίνακες από κρύσταλλα.

ΥΛΙΚΑ

Όλα τα υλικά θα είναι άριστης ποιότητας ανταποκρινόμενα στις απαιτήσεις μιας μονάδας Β' κατηγορίας. Η προέλευση των υλικών θα είναι Ελληνική ώστε έτσι να μειώνεται το συναλλαγματικό κόστος και να βοηθιέται η πολιτεία στην προσπάθειά της για προώθηση των εγχώριων προϊόντων.

ΔΑΠΑΝΕΣ

Το ύψος της δαπάνης κατά εργασία, ποσότητα και τιμή μονάδας παρατίθεται στο επόμενο κεφάλαιο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι το κατασκευαστικό κόστος είναι λίγο επιβαρημένο λόγω της μορφής των κτιρίων και της προσαρμογής τους στις τοπικές συνθήκες και των γενικότερων απαιτήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό θα ασχοληθούμε με τις δαπάνες και το κόστος κατασκευής του τουριστικού συγκροτήματος. Θα προσπαθήσουμε να περιγράψουμε όσο το δυνατόν καλύτερα το είδος της εργασίας, που πρόκειται να παραχθεί, την μονάδα μέτρησης, την ποσότητα, την τιμή ανά μονάδα και την δαπάνη της κάθε εργασίας χωριστά.

Βέβαια για καλύτερη κατανόηση θα αναλύσουμε το κόστος της επένδυσης κατά τομείς ανάλογα με την φύση της εργασίας και τον χρόνο μέσα στον οποίο θα κατασκευαστούν.

Η δαπάνη καταμερίζεται στους παρακάτω επτά (7) τομείς:

- Κτιριακές εγκαταστάσεις.
- Έργα υποδομής.
- Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός.
- Ειδικά έργα.
- Επίπλωση, εξοπλισμός, διακόσμηση.
- Ηλεκτρονικός Υπολογιστής.
- Μεταφορικά μέσα.

4.1. Αναλυτικός προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσότητα	Τιμή	Δαπάνη
1.	α. Γενικές εκσκαφές για την συγκέντρωση, μεταφορά και απομάκρυνση των άχρηστων προϊόντων εκσκαφής με την χρήση μηχανικών μέσων. Η εκσκαφή θα πραγματοποιηθεί σε έδαφος γαιώδης.	μ ³	1.000		800.000
	β. Οι παραπάνω γενικές εκσκαφές θα γίνουν σε έδαφος ημιβραχώδης.	μ ³	1.500	1.000	1.500.000
2.	Εκσκαφές θεμελίων που θα πραγματοποιηθούν σε έδαφος ημιβραχώδης για την συγκέντρωση μεταφορά και απομάκρυνση των άχρηστων προϊόντων εκσκαφής θα χρησιμοποιηθούν για τις εργασίες αυτές και τα απαραίτητα μηχανικά μέσα.	μ ³	700	1.300	910.000
3.	Επιχώσεις τμημάτων, προώθηση, μεταφορά, διάστρωση, διαβροχή και συμπίεση. Οι εργασίες αυτές θα γίνουν καταστρώσεις 300 εκ. με καθαρά προϊόντα εκσκαφής	μ ³	600	500	300.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
4.	Στις θέσεις θεμελίων και των τμημάτων δαπέδων κτιρίων τελικού πάχους 25 εκ. θα γίνει η προμήθεια, μεταφορά και διάστρωση θραυστού διαβαθμισμένου υλικού. Οι εργασίες αυτές θα πραγματοποιηθούν για την έδραση και την διακοπή τριφοειδών προς αποφυγή υγρασίας.	μ ²	1.300	600	780.000
5.	Από οπλισμένο σκυρόδεμα Β 225 κατηγορίας των 350 χγρ. τσιμέντο θα γίνει η κατασκευή του φέροντος οργανισμού. Η παραπάνω εργασία θα γίνει μαζί με την αξία του ξυλοτύπου εγκυβισμού και του οπλισμού σιδήρου ST III.	μ ³	1.500	35.000	525.000.000
6.	Στις κατωθέν θεμελιώσεις και στα δάπεδα κτιρίων θα τοποθετηθεί σκυρόδεμα καθαριότητας κατηγορίας Β 160 των 300 χγρ. Τσιμέντου και δομικού πλέγματος κατηγορίας ST IV.	μ ³	200	1.800	3.600.000
7.	Με τη χρήση διαβαθμισμένης λιθορριπής από αργούς λίθους και διάτρητους τσιμεντοσωλήνες Φ 30 (diounage) θα επιτευχθεί η κατασκευή συστήματος αποστράγγισης υπόγειων χώρων περιμετρικά και εγκάρσια	μμ	200	4.000	800.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
8.	Από σκυρόδεμα συμπεριλαμβανομένου και της αξίας του ξυλοτύπου και του απαραίτητου σιδήρου οπλισμού θα κατασκευαστούν αντισεισμικά διαζώματα και πρέκια. Υπάρχουν δύο τρόποι κατασκευής αυτής της εργασίας: α) απλά β) Διπλά	μμ μμ	150 900	1.500 900	225.000 1.800.000
9.	Κατασκευή δρομικών οπτοπλινθοδομών πάχους 10 εκ.	μ ²	950	2.000	1.900.000
10.	Για την παρεμβολή ηχοθερμονωτικού υλικού θα κατασκευαστούν διπλές δρομικές οπτοπλινθοδομές με διάκενο.	μ ²	2.200	4.000	8.800.000
11.	Κατασκευή μπατικών οπτοπλινθοδομών πάχους 20 εκ.	μ ²	400	3.200	1.280.000
12.	Για την διαμόρφωση κορνιζωμάτων, γείσων, με την βοήθεια υδραυλικού κονιάματος και ξύλινου πηχίσκου θα κατασκευαστούν τραβηχτά επιχρίσματα. Το χρώμα των επιχρισμάτων θα είναι παραδοσιακό τοπικό	μμ	500	1.000	500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
13.	Με χρήση ασβεστοσιμεντοκονιάσματος με τρεις στρώσεις θα κατασκευαστούν τριφτά επιχρίσματα.	μ ²	5.500	1.500	8.250.000
14.	Με χρήση ασβεστοσιμεντοκονιάσματος με τρεις στρώσεις (στην Τρίτη υπάρχει λευκή ψηφίδα) θα γίνουν σπυρωτά επιχρίσματα.	μ ²	3.500	1.700	5.950.000
15.	Με χρήση ασβεστοσιμεντοκονιάσματος με τρεις στρώσεις θα κατασκευαστούν πατητά επιχρίσματα προεξοχολαμπάδων.	μμ	100	1.500	150.000
16.	Η επένδυση τοιχίων θα πραγματοποιηθεί με λιθοδομή τυπικού χρώματος. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχία της εργασίας αυτής είναι η προσεκτική αρμολόγηση της λιθοδομής.	μ ²	40	14.000	560.000
17.	Σε τρεις στρώσεις στεγανοποιητικού υλικού Vantex θα γίνει από σκυρόδεμα η στεγάνωση τοιχίων. Παράλληλα με στεγανοποιητικό μάζας θα γίνει η επικάλυψη με ισχυρή τσιμεντοκονία.	μ ²	400	2.000	800.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
18.	Η εξομάλυνση των δαπέδων θα γίνει με την επίστρωση γαρμπιλομπετόν κλίσεων.	μ ³	80	10.000	800.000
19.	Με γαρμπιλομωσαϊκό θα γίνουν οι επιστρώσεις δαπέδων βοηθητικών χώρων παράλληλα με τη λείανση.	μ ²	400	1.800	720.000
20.	Με πλαστικά πλακίδια ασβεστο-αμιαντοβονιλικά θα γίνουν οι επιστρώσεις δαπέδων βοηθητικών χώρων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχία της εργασίας αυτής είναι ότι τα υλικά τα οποία πρέπει να χρησιμοποιηθούν πρέπει να είναι ανθεκτικά και άριστης ποιότητας.	μ ²	400	1.500	600.000
21.	Με καλαίσθητα πλακίδια θα γίνουν οι επιστρώσεις δαπέδων εσωτερικών χώρων. Στην εργασία αυτή πρέπει να δοθεί μεγάλη προσοχή στην ποιότητα, η οποία πρέπει να είναι άριστη, καθώς επίσης και στην ποικιλία χρωμάτων, μεγεθών, ανάλογα με το χώρο που πρόκειται να τοποθετηθούν τα παραπάνω πλακίδια.	μ ²	1.300	7.500	9.750.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
22.	Με ακανόνιστες σχιστόπλακες θα γίνει η επίστρωση και με απόδοση μοτίβων θα γίνει η ενσωμάτωση ένθετων τεμαχίων μαρμάρου και κεραμικών στοιχείων.	μ ²	350	6.500	2.275.000
23.	Με κεραμικά πλακίδια θα γίνουν οι επιστρώσεις δαπέδων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επιτυχία της εργασίας αυτής είναι ότι τα πλακίδια πρέπει να είναι αντιολισθητικά άριστης ποιότητα και προσεκτικά συναρμολογημένα.	μ ²	400	7.000	2.800.000
24.	Με σχιστόπλακες θα γίνουν οι επενδύσεις πατημάτων κλιμάκων. Οι παραπάνω πλάκες θα αποτελούνται από φαρδύς αρμούς και ριχτή με πατητή τσιμεντοκονία.	μμ	300	2.000	600.000
25.	Κατασκευή περιθωρίων από μάρμαρο ύψους 10 εκ.	μμ	500	1.000	500.000
26.	Κατασκευή πάγκων από μάρμαρο. Το χρώμα των πάγκων αυτήν είναι λευκό.	μμ	40	6.000	240.000
27.	Καμπύλες περιθωρίων με στεγανοποιητικό μάζας θα κατασκευαστούν από πατητή τσιμεντοκονία.	μμ	250	500	125.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
28.	Κατασκευή ποδιών παραθύρων και μπαλκονοθηρών από μάρμαρο.	μμ	200	6.000	1.200.000
29.	Κατασκευή στηθαίων εξώστων με υαλοπίνακες και μετά της διαμορφώσεως της απαραίτητου στέψεως.	μμ	30	6.000	180.000
30.	Ειδικές ζαρτινιέρες θα κατασκευαστούν με κατόψεις ποικίλων διαστάσεων ανάλογα με το χώρο που θα χρησιμοποιηθούν από εμφανές σκυρόδεμα. Παράλληλα θα γίνει η στεγανοποίηση των παρεών και του πυθμένος, καθώς και η πεδινή αποστράγγιση και απαγωγή νερών.	μ ²	20	7.000	140.000
31.	Οι τοίχοι θα επενδυθούν με έγχρωμα πλακίδια πορσελάνης και θα τοποθετηθούν με κονίασμα άμμου παρμένη από τη θάλασσα. Τα πλακίδια αυτά θα είναι άριστης ποιότητας και προσεκτικά συναρμο-λογημένα.	μ ²	600	7.000	4.200.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
32.	Με επάλειψη ασφαλτικού γαλακτώματος, τσιμεντοκονίασμα, ασφαλική επίστρωση, ασφαλτοπίλημα με προστασία υφάσματος Γιούτα θα γίνει η στεγανοποίηση ελεύθερων κλινών. Τα δωμάτια αυτά θα στεγανωθούν επίσης με θερμομονωτικές πλάκες από στεγανοποιητικό μάζας θα αποτελούνται από γαρμπιλομπετόν κλίσεως και τσιμεντοκονίασμα πάχους 2 εκ.	μ ²	500	4.000	2.000.000
33.	Με την προστασία πλαστικής οθόνης θα πραγματοποιηθεί η ηχομόνωση και η θερμομόνωση τοίχων. Θα υπάρχουν παρεμβολές μέσα στο διάκενο πλακών wall mate κατηγορίας Dow.	μ ²	2.200	1.500	3.300.000
34.	Στο σημείο αυτό θα κατασκευαστούν σκελετοί στεγών. Οι σκελετοί αυτοί σαν υλικό κατασκευής θα έχουν ξύλο και θα αποτελούνται από δοκούς ποικτούμενους σε συνάζ σκυροδέματος καθώς επίσης και από τεγίδες.	μ ²	600	4.000	2.400.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
35.	Η επικεράμωση της στέγης θα πραγματοποιηθεί με ρωμαϊκά κεραμίδια. Η στέγη θα κατασκευαστεί από ξύλο και τα κεραμίδια θα τοποθετηθούν σε πρόσθετο ξύλινο καρφωτό σκελετό μαζί με το ακροκέραμα.	μ ²	600	2.500	1.500.000
36.	Οι κεκλιμένες στέγες θα μονωθούν από ασφαλική μεμβράνη, στρωτήρες, θερμομονωτικές πλάκες roof mate και από ξύλινους πηχίσκους.	μ ²	600	3.000	1.800.000
37.	Μετά το μεταλλευτικό σκελετό θα κατασκευαστεί ψευδοροφή, η οποία θα αποτελείται από μεταλλικά πλέγματα pernometal.	μ ²	50	5.000	250.000
38.	Στους βοηθητικούς χώρους υπόγειου θα κατασκευαστούν μεταλλικές πόρτες από στραντζαριστή λαμαρίνα με περσίδες εξαερισμού.	μ ²	40	10.000	4.000.000
39.	Οι μπαλκονόπορτες που θα κατασκευαστούν θα είναι συρόμενες. Θα διαθέτουν μηχανισμό ασφαλείας και η βαφή θα είναι ηλεκτροστατική. Επιπρόσθετα η κατασκευή θα γίνει σε σκελετό από αλουμίνιο βαρέως τύπου διατομών.	μ ²	50	20.000	1.000.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
40.	Εκτός από τις συρόμενες μπαλκονόπορτες θα κατασκευαστούν και ανοιγόμενες καθώς επίσης και παράθυρα από ξύλινο σκελετό και θα αποτελούνται από υαλοστάσιο. Επίσης τα καΐτια θα είναι φαρδιά καρέ και οι χαλκολαβές θα είναι ορειχάλκινες.	μ ²	190	50.000	9.500.000
41.	Κατασκευή ξύλινων πρεσαριστών θυρών με δρύινο περιθώριο φουρνιστής ξυλείας.	μ ²	110	17.000	18.700.000
42.	Για τους εξώστες και τα χώματα θα κατασκευαστούν κυκλιδώματα τα οποία θα αποτελούνται από μέταλλο. Τα κυκλιδώματα θα είναι καρρέ σχεδίου και θα διαθέτουν χιαστί ελάσματα και ορθοστάτες.	μ ²	50	8.000	400.000
43.	Από σουηδική ξυλεία θα ακολουθήσει η κατασκευή ταμπλαδωτών θυρών.	μ ²	80	30.000	2.400.000
44.	Στο σημείο αυτό θα κατασκευαστούν οι ντουλάπες. Αυτές θα διαθέτουν συρτάρια, πρεσαριστά θυρόφυλλα, ράφια και τέλος τα χωρίσματα θα είναι από πλακάς 16 χιλ. πάχους.	μ ²	200	18.000	3.600.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
45.	Κατασκευή ερμαρίων κουζινών, υποδοματίων θα γίνουν ακόμη τα χωρίσματα και τα συρτάρια.	μμ	60	14.000	840.000
46.	Για τους βοηθητικούς χώρους καθώς επίσης και για τους χώρους υγιεινής θα κατασκευαστούν μικρά υαλοστάσια. Αυτά θα ανάγουν με οριζόντιο ή κατακόρυφο άξονα.	μ ²	40	10.000	400.000
47.	Συγκρότημα εισόδου θα γίνει από το σημείο αυτό, αποτελούμενο από υαλόφρακτες που περιστρέφονται. Το υλικό κατασκευής των υαλόφρακτων αυτών θα είναι κρύσταλλο που θα στηρίζεται σε σκελετό αλουμινίου. Για την καλύτερη λειτουργία του θα διαθέτει μηχανισμό ασφαλείας.	Κατ' αποκοπή	-	-	-
48.	Κατασκευή χειρολισθήρων κουπαστών στον πάνω σωλήνα διαμέτρου 2" πλήρως τοποθετημένων.	μμ	70	4.000	280.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
49.	Κατασκευή πέργκολας και επικάλυψης της με καθαρά απομειωμένα καλάμια. Το υλικό κατασκευής είναι ξύλο και συγκεκριμένα από σουηδική ξυλεία. Με ξύλο θα κατασκευαστούν και τα υποστυλώματα.	μ ²	250	9.000	2.250.000
50.	Οι κοινόχρηστοι χώροι θα επενδυθούν εσωτερικά από σουηδική ξυλεία με τον σκελετό αναρτημένο.	μ ²	20	8.000	160.000
51.	Αφού βέβαια γίνουν οι προεργασίες και τα σπατουλαρίσματα ακολουθούν οι χρωματισμοί τοίχων με πλαστικό αρίστης ποιότητας.	μ ²	500	1.500	750.000
52.	Ακολουθείται η παραπάνω διαδικασία βαψίματος με πλαστικό τοίχων αλλά με την διαφορά ότι δεν γίνεται σπατουλάρισμα.	μ ²	5.300	800	4.240.000
53.	Με υδροαποθητικά ελαστομερές ακριτικό χρώμα θα γίνουν οι χρωματισμοί των εξωτερικών επιχρισμάτων. Για την αποφυγή της γρήγορης φθοράς από τις καιρικές συνθήκες τα υλικά απαιτείται να είναι αρίστης ποιότητας.	μ ²	2.500	900	2.250.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
54.	Με ελαστομερές χρώμα τύπου Relief θα γίνουν οι χρωματισμοί των εξωτερικών επιχρισμάτων με πλαστικό	μ ²	1.000	1.500	1.500.000
55.	Αφού γίνει η προεπάλυψη με μυκητιοκτόνο προχωράμε στην εργασία του χρωματισμού των ξύλινων επιφανειών. Οι χρωματισμοί θα γίνουν με βερνίκι θαλάσσης άριστης ποιότητας.	μ ²	500	1.200	600.000
56.	Με ρετουλίνη και αφού πρώτα γίνουν οι απαραίτητες προεργασίες θα πραγματοποιηθεί η εργασία του χρωματισμού των ξύλινων επιφανειών.	μ ²	1.800	1.500	2.700.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
57.	Προμήθεια και τοποθέτηση στα λουτρά των υπνοδωματίων ειδών υγιεινής. Αυτά περιλαμβάνουν λεκάνες με κάλυμμα, καζανάκι αθόρυβο, νιπτήρες, μπανιέρες, χαρτοθήκες, σπογγοθήκη, σαπουνο-θήκη, κρεμάστρες για τις πετσέτες, εντοιχισμένα είδη από πορσελάνη και καθρέφτη. Όλα αυτά τα είδη υγιεινής θα διαθέτουν χρωματικούς συνδυασμούς και θα είναι σύμφωνα με τα νέα δεδομένα και τοποθετημένα με τρόπο που να καλύπτουν πλήρως τις ανάγκες των πελατών.	τεμ.	30	80.000	2.400.000
58.	Με έγχρωμα είδη υγιεινής θα γίνει ο εξοπλισμός των κοινόχρηστων W.C. των πελατών. Τα είδη αυτά είναι: λεκάνες, καζανάκια, καθρέπτες, εταζέρες από μάρμαρο και στεγνωτήρες χεριών που θα λειτουργούν με ηλεκτρικό ρεύμα για την γρήγορη εξυπηρέτηση των πελατών	Κατ' αποκοπή	-	-	500.000
59.	Προμήθεια και τοποθέτηση υαλοπινάκων πάχους 4 χιλ.	μ ²	300	4.000	1.200.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
60.	Εγκατάσταση συστήματος ύδρευσης, αποχέτευσης και υδραυλική εγκατάσταση κουζίνας και λουτρού.	διαμ.	30	120.000	3.600.000
61.	Εγκατάσταση συστήματος ύδρευσης ,αποχέτευσης και υδραυλική εγκατάσταση κουζίνας και λουτρού.	διαμ.	30	6.000	1.800.000
62.	Οι κοινόχρηστοι χώροι θα αποκτήσουν υδραυλικές εγκαταστάσεις.	Κατ'	-	-	1.500.000
63.	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις με τους κατάλληλους πίνακες αυτοματισμού στο κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου καθώς επίσης και στο εστιατόριο.	Κατ' αποκοπή	-	-	2.000.000
64.	Παροχή χρηματικών αμοιβών σε εκείνους που εργάστηκαν για την κατασκευή των παραπάνω έργων. Ακόμη θα καλυφθούν και τα έξοδα αδείας για την ανοικοδόμηση του ξενοδοχείου και την δημιουργία βοηθητικών χώρων.	Κατ' αποκοπή	-	-	2.000.000

Η συνολική δαπάνη για τις κτιριακές εγκαταστάσεις ανέρχεται στο ποσό των **183.725.000 δραχμές.**

4.2. Έργα υποδομής

Στην κατηγορία αυτή θα ασχοληθούμε με τις εξής εργασίες:

- Παροχές.
- Χωματοургικές εργασίες.
- Γεώτρηση.
- Έργα οδοποιίας.
- Υπεδάφεια διάθεση.
- Κάλυψη εφεδρικών αναγκών.

4.2.1. Παροχές

Πρόκειται για δαπάνες που θα καταβληθούν σε κοινωφελείς οργανισμούς για την εξασφάλιση της ηλεκτροδότησης της μονάδας καθώς επίσης και τηλεφωνική σύνδεση και εγκατάστασή της.

4.2.2. Χωματοургικές εργασίες

Για την δημιουργία της εσωτερικού οδού προσπελάσεως καθώς επίσης για την στάθμευση των αυτοκινήτων του προσωπικού και των πελατών θα πραγματοποιηθούν χωματοургικές εργασίες, δηλαδή γενικές εκσκαφές και επιχώσεις. Ο ακάλυπτος χώρος θα καλυφθεί όσο το δυνατόν καλύτερα με τρόπο που να ακολουθεί πλήρως τις στάθμες που προβλέπονται από τα σχέδια και την τεχνική μελέτη.

Παράλληλα θα πραγματοποιηθούν και οι εκσκαφές για την κατασκευή δικτύων, υδροδεξαμενή για την αποθήκευση του νερού, κολυμβητικές δεξαμενές.

Θα κατασκευαστεί επίσης δεξαμενή απαραίτητη για την επεξεργασία των λυμάτων που θα προκύπτουν από τον βιολογικό καθαρισμό.

4.2.3. Γεώτρηση

Από τους αρμόδιους θα εκτελεστεί γεώτρηση για την εξασφάλιση νερού για τις εφεδρικές ανάγκες. Το νερό το οποίο θα παραχθεί με αυτόν τον τρόπο θα χρησιμοποιηθεί για την άρδευση του πράσινου χώρου που περιβάλλει το τουριστικό συγκρότημα.

Επιπλέον θα καλύπτει τις ανάγκες πυροπροστασίας και τις κολυμβητικές δεξαμενές με νερό, απαραίτητο για την λειτουργία της.

4.2.4. Έργα οδοποιίας

Μετά τις απαραίτητες χωματουργικές εργασίες θα δημιουργηθεί εσωτερική οδό προσπελάσεως και χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για το προσωπικό και τους πελάτες. Για την κατασκευή αυτή θα διαστρωθεί η επιφάνεια με θραυστό αδρανές υλικό 3Α. πάχους 15 εκ. Ακολουθεί η επικάλυψη της επιφάνειας με ασφαλτοτάπητα κλειστού τύπου Α 265.

Απαραίτητη κρίνεται και η κατασκευή στερεών εγκιβωτισμού του οδοστρώματος, η οποία θα παρέχει μεγάλη άνεση και ευκολία μετακίνησης, τόσο στους πεζούς όσο και στα αυτοκίνητα.

4.2.5. Υπεδάφεια διάθεση

Με βάση τους κανονισμούς που ισχύουν και πρέπει να εφαρμόζονται για την διατήρηση της ισορροπίας του περιβάλλοντος κρίνεται απαραίτητη η διαδικασία του βιολογικού καθαρισμού.

Με τον βιολογικό καθαρισμό δίνεται η δυνατότητα της επεξεργασίας των ακαθάριστων λυμάτων. Τα επεξεργασμένα λύματα με σύστημα αποστράγγισης θα διατίθενται στον ακάλυπτο χώρο. Η διαδικασία της επεξεργασίας θα πραγματοποιηθεί με κοκαομετριμένη λιθορριπή και τσιμεντοσωλήνα drainage.

4.2.6. Κάλυψη εφεδρικών αναγκών

Για την κάλυψη των αναγκών αυτών προβλέπεται κατασκευή υδατοδεξαμενών για την αποθήκευση νερού. Η χωρητικότητα των παραπάνω δεξαμενών μπορεί να φτάσει και στα 70 μ³.

Πιο αναλυτικά το ύψος της δαπάνης για τα έργα υποδομής κατά είδος, εργασία, κεφάλαιο, ποσότητα μονάδος, αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
1.	Σε έδαφος ημιβραχώδης με την χρησιμοποίηση των απαραίτητων μηχανικών μέσων θα πραγματοποιηθούν οι εκσκαφές τάφρων για την υδροδότηση, ηλεκτροδότηση, αποχέτευση, άρδευση, του τουριστικού συγκροτήματος. Ακολουθεί η επανεπίχωση του χαντακιού με τα προϊόντα που θα προκύψουν από τις εκσκαφές και την μίξη των προϊόντων αυτών με την απαραίτητη άμμο. Γίνεται στο στάδιο αυτή η πρώτη επικάλυψη των αγωγών.	μ ³	200	1.000	200.000
2.	Με κολώνες και αγωγούς θα διεξαχθεί η εργασία της σύνδεσης δικτύου ύδρευσης του τουριστικού συγκροτήματος με το τηλεφωνικό δίκτυο.	Κατ'	-	-	700.000
3.	Δαπάνες για την σύνδεση της μονάδας με το δίκτυο ΔΕΗ. Μετά την τοποθέτηση των κολώνων ακολουθεί η παροχή ρεύματος στην τουριστική μονάδα.	Κατ'	-	-	1.000.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
4.	Αφού εγκατασταθούν τα καλώδια Ο.Τ.Ε., ακολουθεί η παροχή τηλεφωνικών γραμμών και FAX, θα συνδεθούν οι γραμμές του Ο.Τ.Ε. με την μονάδα. Η reception θα συνδέεται με εσωτερικές τηλεφωνικές γραμμές με όλες τις κλίνες, τους χώρους εργασίας του προσωπικού και των χώρων που παρέχουν διευκολύνσεις στους πελάτες.	Κατ'	-	-	400.000
5.	Σε έδαφος γαιώδης και με την χρήση μηχανικών μέσων θα πραγματοποιηθεί η χωματουργική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, θα δημιουργηθεί οδός προσπέλασης και χώροι για την στάθμευση των αυτοκινήτων και παράλληλα θα γίνει διάνοιξη των πεζόδρομων. Παράλληλα στο σημείο αυτό θα γίνει και η επίχωση εκσκαφών με την προώθηση προϊόντων. Τα άχρηστα προϊόντα των εκσκαφών θα απομακρυνθούν.	μ ³	1.500	700	1.050.000
6.	Κατασκευή επιχώματος από τα προϊόντα εκσκαφών δηλαδή διάστρωση κατά στρώσεις 50 εκ. διάβροχη και ισχυρή συμπίεση για διαμόρφωση του νέου ανάγλυφου σύμφωνα με τα σχέδια μελέτης,	μ ³	500	400	200.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
7.	Αφού απομακρυνθούν τα προϊόντα εκσκαφής θα πραγματοποιηθούν γενικές εκσκαφές. Οι εκσκαφές αυτές αποβλέπουν αρχικά στην κατασκευή δεξαμενής για την αποθήκευση νερού και την χρησιμοποίησή τους σε περιπτώσεις έλλειψης νερού κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες. Με την ίδια διαδικασία κατασκευάζονται δεξαμενές για τον βιολογικό καθαρισμό καθώς επίσης και δεξαμενές κολυμβητικές που θα χρησιμεύει στην τροφοδοσία της πισίνας με αρκετό νερό.	μ ³	700	700	4.900.000
8.	Σε έδαφος ημιβραχώδης θα γίνει η εκσκαφή χαντακιού και θεμέλια για την δημιουργία τοίχων αντιστήριξης. Παράλληλα θα πραγματοποιηθεί η διάνοιξη τεχνικής οδού σε υπόνομο καθώς επίσης και τα απαραίτητα τεχνικά έργα τα οποία απαιτούνται για την σωστή κατασκευή των παραπάνω εργασιών.	μ ³	500	1.000	500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
9.	Μετά την επεξεργασία των λυμάτων από τον βιολογικό καθαρισμό, τα καθαρά πλέον λύματα θα διατεθούν στο υπέδαφος. Η παραπάνω διαδικασία θα πραγματοποιηθεί με την δημιουργία ενός συστήματος για την υπεδάφεια διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων. Παρά-λληλα με διάτρητο τσιμεντοσωλήνα και διαβαθμισμένη λιθορριπή θα κατασκευαστεί drainage.	μμ	100	4.000	400.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
10.	<p>Για τις ανάγκες ύδρευσης και την παροχή νερού στο τουριστικό συγκρότημα θα ακολουθήσεις η διαδικασία των γεωτρήσεων. Οι εργασίες που θα διεξαχθούν για την κάλυψη των αναγκών είναι:</p> <ul style="list-style-type: none">• Διατήρηση και τοποθέτηση περιγραμματικού σωλήνα.• Εκτέλεση δοκιμαστικής γεώτρησης 4".• Διεύρυνση των παραπάνω γεωτρήσεων στα 8".• Τοποθέτηση σωληνώσεων και φιλτρώσεων.• Τσιμέντωση.• Πωμάτωση και διευθέτηση στομίου για την τοποθέτηση απορροφητικής αντλίας. <p>Για την κατασκευή του αντιληπτικού συστήματος απαιτείται και η κατασκευή χαντακιού.</p>	Κατ' αποκοπή	-	-	1.500.000
11.	<p>Σύμφωνα με την Π.Τ.Τ. θα κατασκευαστεί από σκυρόδεμα κατηγορίας Β 225 πρόχυτα κρασπεδόρειθρα. Οπλισμός της κρασπεδόρειθρας θα αποτελείται από σίδηρο.</p>	μμ	300	1.200	360.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
12.	Θα δημιουργηθεί μια υπόβαση στρώση. Η στρώση αυτή θα κατασκευαστεί από υλικό 3A με θραυστό κουκομετρικό διαβαθμισμένο καθαρό όγκο. Οι εργασίες που πρέπει να διεκπερωθούν για την επιτυχή δημιουργία της παραπάνω στρώσης είναι η προμήθεια, διάστρωση και συμπίεση (15 εκ.) των υλικών που παραπάνω παραθέτουμε.	μ ²	3.000	700	2.100.000
13.	Μετά την ασφαλική προεπάλυψη οι οδοί για την προσπέλαση των αυτοκινήτων του προσωπικού και των πελατών θα στρωθούν με άσφαλτο. Το οδόστρωμα το οποίο θα κατασκευαστεί θα αποτελείται από ασφαλτοτάπητα κλειστού τύπου A 265. Το συμπιεσμένο πάχος της ασφαλτόστρωσης ανέρχεται σε 5 εκατοστά.	μ ³	1.000	1.600	1.600.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
14.	Μετά τον σιδηρό οπλισμό και τον ξυλότυπο εγκιβωτισμό θα κατασκευαστεί δεξαμενή χωρητικότητας 70 μ ³ . Η δεξαμενή αυτή αποτελείται από σκυρόδεμα Β 225 / ST III και θα κατασκευαστεί για την αποθήκευση νερού. Θα καλύψει τις ανάγκες της μονάδας σε περιπτώσεις διακοπής νερού λόγω βλάβης των αγωγών υδρεύσεως.	μ ³	50	35.000	1.750.000

Η συνολική δαπάνη για τα έργα υποδομής ανέρχεται στο ποσό των **12.450.000 δραχμών.**

4.3. Μηχανολογικός εξοπλισμός

Στην κατηγορία αυτή θα ασχοληθούμε με τις εξής εργασίες:

1. ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Θα τοποθετηθεί στη reception της μονάδας. Θα συνδεθούν και συσκευές ενδοεπικοινωνίας για την κάλυψη των αναγκών τηλεφωνικής επικοινωνίας του προσωπικού και των πελατών.

Σε κάθε κλίνη θα εγκατασταθεί τηλεφωνική συσκευή που με εσωτερική κλίση από τη reception θα δίνεται η δυνατότητα στους πελάτες να επικοινωνούν διαμέσου του τηλεφώνου.

Επίσης και οι χώροι όπως σαλόνι, βοηθητικοί χώροι, χώροι εργασίας προσωπικού θα συνδεθούν με τηλέφωνα.

2. ΣΤΕΡΕΟΦΩΝΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Στους κοινόχρηστους χώρους καθώς επίσης και σε όλες τις κλίνες θα συνδεθεί στερεοφωνική εγκατάσταση που θα παρέχει στους διαμένοντες την δυνατότητα της διασκέδασης και της ψυχαγωγίας. Η στερεοφωνική εγκατάσταση θα διαθέτει και τα απαραίτητα μηχανήματα για την παραγωγή και την μετάδοση του ήχου σε όλους τους χώρους.

3. ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ

Όπως σε κάθε οικισμό έτσι και στην ξενοδοχειακή μονάδα θα υπάρχει μηχανισμός πυρανίχνευσης και προστασίας όλων των χώρων από την απειλή της πυρκαγιάς.

Στους κοινόχρηστους χώρους καθώς επίσης και στους διαδρόμους θα τοποθετηθούν πυροσβεστήρες που θα ανανεώνονται συχνά με βάση τους κανονισμούς για να επιτευχθεί η αποτελεσματικότερη χρησιμοποίησή τους σε περίπτωση πυρκαγιάς.

4. ΑΛΕΞΙΚΕΡΑΥΝΟΣ

Για την προστασία της μονάδας από τους κεραυνούς θα τοποθετηθεί αλεξικέραυτος τύπου Faraday και σύστημα το οποίο θα εξασφαλίσει τις ηλεκτρολογικές και τηλεφωνικές εγκαταστάσεις. Η αντικεραυνική προστασία κρίνεται απαραίτητη για την συγκεκριμένη μογάδα η οποία βρίσκεται κοντά στο βουνό και περικλείεται από πολλά δέντρα.

Λόγο του αυξημένου υψομέτρου που υπάρχει γύρω από την περιοχή που θα κατασκευαστεί το τουριστικό συγκρότημα οι κίνδυνοι από τον κεραυνό είναι αυξημένοι και απαιτείται η κατάλληλη υποδομή για την αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού.

5. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στις κολυμβητικές δεξαμενές που υπάρχουν γύρω από το τουριστικό συγκρότημα θα τοποθετηθούν ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.

6. ΗΛΙΑΚΟΙ ΣΥΛΛΕΚΤΕΣ

Η παρούσα μελέτη χρησιμοποιεί μεθόδους και μέσα για την κάλυψη των αναγκών που μολύνουν όσο το δυνατόν λιγότερο το περιβάλλον.

Για το λόγο αυτό για την παραγωγή ζεστού νερού εξασφαλίζει και εξοικονομεί ηλιακή ενέργεια αντί άλλης μορφής ενέργειας που μολύνει περισσότερο το περιβάλλον. Η ηλιακοί συλλέκτες με ενσωματωμένο σύστημα δεξαμενών, εν ονόματι baillers, θα εγκατασταθούν για τον παραπάνω σκοπό.

7. ΣΥΣΤΗΜΑ ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ

Όπως κάθε μονάδα έτσι και το τουριστικό συγκρότημα που πρόκειται να κατασκευαστεί πρέπει να βρει τρόπους για την απομάκρυνση των άχρηστων υλικών.

Όμως τα λύματα δεν μπορούν να διατεθούν στο περιβάλλον αφού πρώτα δεν καθαριστούν. Για το λόγο αυτό η μονάδα θα προμηθευτεί και θα εγκαταστήσει σύστημα βιολογικού καθαρισμού όλων των λυμάτων για την αποφυγή της ρύπανσης και την παραπέρα διάθεση των κατεργασμένων πλέον λυμάτων στο περιβάλλον.

8. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΔΡΕΥΣΗΣ

Σε όλες τις εγκαταστάσεις θα τοποθετηθούν εξωτερικά δίκτυα ύδρευσης. Αυτό θα επιτευχθεί μες την χρησιμοποίηση πριστικών δεξαμενών που θα βοηθήσουν στην τροφοδότηση του περιβάλλοντος χώρου με νερό.

9. ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ

Σε όλους τους χώρους της τουριστικής μονάδας θα τοποθετηθεί κλιματισμός για την εξασφάλιση πάντοτε μιας σταθερής θερμοκρασίας ανεξάρτητα από τις καιρικές συνθήκες που επικρατούν.

Επιπλέον θα τοποθετηθεί και σύστημα εξαερισμού των μαγειρείων και των κοινόχρηστων χώρων για την αποφυγή των δυσάρεστων οσμών.

Για την εξασφάλιση ενέργειας ο παραπάνω σκοπός θα επιτευχθεί με την εγκατάσταση συστήματος αντλιών θερμότητας.

10. ΕΓΧΡΩΜΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ

Στα διαμερίσματα καθώς επίσης και στο σαλόνι θα εγκατασταθούν έγχρωμες τηλεοράσεις κατά προτίμηση 16". Θα παρέχεται η δυνατότητα στους πελάτες να επιλέγουν οι ίδιοι το πρόγραμμα το οποίο επιθυμούν να παρακολουθήσουν.

Πιο αναλυτικά το ύψος της δαπάνης για τον μηχανικό εξοπλισμό και είδος εργασίας, κεφάλαιο, ποσότητες, μονάδα αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
1.	<p>Μετά την προμήθεια των σχετικών αυτοματισμών με κονσόλα, τηλεφωνητή, πλακέτα μουσικής αναμονής ακολουθεί η εγκατάσταση αυτόματου ηλεκτρονικού τηλεφωνικού κέντρου το οποίο θα παρέχει 3 γραμμές και θα συνδέεται με όλες τις κλίνες.</p> <p>Θα παρέχεται η δυνατότητα της ενδοεπικοινωνίας σ' ολόκληρη την μονάδα με την προμήθεια και εγκατάσταση 50 εγχώριων τηλεφωνικών συσκευών. Το τηλεφωνικό σύστημα θα διαθέτει και μετρητή ή καταγραφικό μηχάνημα το οποίο θα χρεώνει αυτόματα τις κλίσεις επικοινωνίας των πελατών.</p>	Κατ' αποκοπή	-	-	2.282.000
2.	<p>Στους κοινόχρηστους χώρους κεντρικού κτιρίου, στο αναψυκτήριο καθώς επίσης και στα δωμάτια θα εγκατασταθεί στερεοφωνικό συγκρότημα το οποίο θα αποτελείται από μαγνητόφωνο, Tuner Digital, κατανεμητή, σύστημα διανομής μουσικής, πλαίσιο τροφοδοσίας μονάδας δωματίου. Παράλληλα στους χώρους αυτούς θα συνδεθούν ρυθμιστές και μεγάφωνα.</p>	Κατ' αποκοπή	-	-	1.135.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
3.	Εγκατάσταση συστήματος πυροπροστασίας το οποίο θα αποκοπή αποτελείται από υδροδοτικό δίκτυο, πυροσβεστικές φωλιές με τον εξοπλισμό τους, πυροσβεστικούς σταθμούς. Παράλληλα θα συνδεθεί και σύστημα πυρανίχνευσης όπου οι πυρανιχνευτές θα είναι ιονισμού. Θα συνδεθούν πυροσβεστήρες κατάλληλων τύπων ανάλογα με την φύση του χώρου και σε ορισμένους χώρους θερμοδιαφορικοί.	Κατ'	-	-	3.500.000
4.	Προμήθεια και εγκατάσταση συστήματος το οποίο θα εξασφαλίσει τις ηλεκτρολογικές και τηλεφωνικές εγκαταστάσεις. Επίσης θα τοποθετηθεί αλεξικέραυνο τύπου Faraday, το οποίο θα διαθέτει και αγωγούς συλλογής και αγωγούς καθόδου. Τέλος θα τοποθετηθεί και σύστημα περιμετρικής γείωσης.	Κατ'	-	-	3.400.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
5.	Στον περιβάλλοντα χώρο θα τοποθετηθούν ηλεκτρικές εγκαταστάσεις. Αυτές θα αποτελούνται από λαμπτήρες υδραργύρου ή νατρίου πάνω σε ιστούς για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών κατά την διέλευση από τους χώρους αυτούς τη νύχτα. Επίσης οι εγκαταστάσεις αυτές θα διαθέτουν σύστημα για τον ηλεκτροφωτισμό οδών, των πεζό-δρομων, των διαδρόμων καθώς επίσης και των κήπων. Στους παραπάνω χώρους κατά προτίμηση θα τοποθετηθούν φωτιστικά τύπου μανιτάρι και περιμετρικά θα εγκατασταθεί φωτισμοί ασφαλείας σε περιπτώσεις διακοπής ρεύματος όπου ο φωτισμός αυτό θα λειτουργεί με επαναφορτιζόμενες μπαταρίες.	Κατ' αποκοπή	-	-	1.500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
6.	Για την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης της μονάδας θα προμηθευτεί και στη συνέχεια θα εγκατασταθεί ένα υπεραυτόματο πιεστικό συγκρότημα. Αυτό θα αποτελείται από δύο πιεστικές δεξαμενές μεμβράνης που θα διαθέτει ενισχυμένη προστασία. Επίσης θα αποτελείται από δύο αντλητικά ηλεκτροκίνητα συγκροτήματα, ηλεκτροπίνακοι. Για την περάτωση της παραπάνω εργασίας απαιτούνται και τα απαραίτητα όργανα ελέγχου όπως πιεσοστατιστικές οθόνες, ικανόμετρο.	Κατ'	-	-	750.000
7.	Στην κολυμβητική δεξαμενή θα τοποθετηθεί ηλεκτρομηχανολογική εγκατάσταση η οποία θα αποτελείται από συγκρότημα φίλτρων άμμου, αντλητικό συγκρότημα, κάλυμμα φρεατίου, στόμιο εισαγωγής, επιφανειακό απορροφητήρα, φωτιστικά, υποβρύχια σώματα κλίμακα, φίλτρα και τροφοδοτική αντλία για τα χημικά διαλύματα. Παράλληλα θα πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες και πλήρη εγκατάσταση εξοπλισμού.	Κατ'	-	-	4.000.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
8.	Στον περιβάλλοντα χώρο γύρω από την μονάδα για την ύδρευση και την άρδευση θα τοποθετηθεί υδραυλική εγκατάσταση με τα απαραίτητα ποτιστικά σημεία τα οποία θα διευκολύνουν την πραγματοποίηση της παραπάνω εργασίας.	Κατ'	-	-	1.200.000
9.	Ηλιακοί ανιχνευτές τύπου Doiller θα προμηθευτούν και στη συνέχεια θα εγκατασταθούν. Η χωρητικότητα του καθενός από τους συλλέκτες αυτούς είναι χωρητικότητας 130 και 160 ανάλογα με το χώρο που θα τοποθετηθούν. Το υλικό κατασκευής θα είναι ανοξείδωτο χάλυβας, θα μονωθούν με πολυ-ουρεθάνη και θα διαθέτουν ηλεκτρική αντίσταση 4 KW με θερμοστάτη ασφαλείας. Οι ηλιακοί συλλέκτες θα διαθέτουν κλειστό κύκλωμα το οποίο θα συναρμολογηθεί και θα τοποθετηθεί επί τόπου. Θα τοποθετηθούν και τα απαραίτητα εξαρτήματα και τα μικροϋλικά.	Κατ'	-	-	7.500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
10.	Όλοι οι χώροι της μονάδας θα εξοπλιστούν με κλιματισμό (ψύξη, θέρμανση) για την διατήρηση σταθερής θερμοκρασίας ανεξάρτητα από τις καιρικές συνθήκες. Θα παρέχεται με το σύστημα κλιματισμού και η δυνατότητα αερισμού των κεντρικών κοινόχρηστων χώρων. Θα χρησιμοποιηθεί και σύστημα αντλιών θερμότητας για την εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας.	Κατ'	-	-	11.500.000
11.	Κατασκευή σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους της μονάδας τηλεφωνικής εγκατάστασης, κώδωνες κινδύνου, εγκατάσταση τηλεόρασης καθώς και σύστημα συσκοτίσεως χώρων από τη reception. Παράλληλα θα εγκατασταθεί μουσι-κή δύο προγραμμάτων.	Κατ'	-	-	750.000
12.	Τηλεοράσεις έγχρωμων 16" (ίντσες) θα προμηθευτούν και στη συνέχεια θα εγκατασταθούν. Θα διαθέτουν τηλεχειρισμό 39 προγραμμάτων για την κάλυψη των αναγκών σε όλους τους απαιτούμενους χώρους και στις κλίνες του συγκροτήματος.	τεμ.	30	100.000	3.000.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
13.	Προμήθεια και εγκατάσταση συστήματος για τον βιολογικό καθαρισμό των λυμάτων. Αυτό θα πραγματοποιηθεί με την εγκατάσταση αποστειρώσεις κάθε ηλεκτρικού εξοπλισμού, με την δημιουργία δεξαμενής αερισμού και καθίζησης θα τοποθετηθούν και αντλίες εξαγωγής φυσητήρων συστήματος χλωρίωσης. Τέλος θα εγκατασταθεί σχάρα για την συγκράτηση των άχρηστων προϊόντων και την απομάκρυνσή τους αφού βέβαια πολτοποιηθούν.	Κατ'	-	-	2.000.000

Η συνολική δαπάνη για τον μηχανολογικό εξοπλισμό ανέρχεται στο ποσό των **42.517.000 δραχμών.**

4.4. Ειδικά έργα

Στο κεφάλαιο αυτό θα ασχοληθούμε με εργασίες που θα βελτιώσουν τον χώρο που περιβάλλει την τουριστική μονάδα. Οι εργασίες αυτές θα βοηθήσουν στην ευχάριστη διαμονή των επισκεπτών με αποτέλεσμα να αυξηθεί η πελατεία και η μονάδα να παρέχει υψηλής στάθμης υπηρεσίες.

Πιο αναλυτικά οι εργασίες που πρόκειται να πραγματοποιηθούν στο κεφάλαιο αυτό χωρίζονται στις παρακάτω οκτώ (8) κατηγορίες που έχουν ως εξής:

1) Κολυμβητικές δεξαμενές.

Από οπλισμένο σκυρόδεμα Β 222 / ST / III θα κατασκευαστούν δύο κολυμβητικές δεξαμενές επιφάνειας 290 μ². Η νια προορίζεται να καλύψει τις ανάγκες των ενηλίκων και η άλλη των ανηλίκων.

Η κάτοψη των δύο αυτών δεξαμενών θα έχει σχήμα πολυγωνικό σε εμφανή ξυλότυπο και στον πυθμένα θα τοποθετηθεί 30 εκ. πάχος κοιτόστρωση.

Η στεγανοποίηση του πυθμένα και των περιμετρικών τοίχων απαιτεί μεγάλη προσοχή λόγω της λεπτότητας της εργασίας και τα χρώματα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν απαιτείται να είναι ανθεκτικά και εποξειδωτικά.

2) Πεζόδρομοι - Πεζοδρόμια - Αίθρια.

Μετά την ισοπέδωση και την συμπίεση του εδάφους οι επιφάνειες αυτές θα επιστρωθούν με μια ποικιλία καλύψεων ανάλογα με την θέση και την εξάρτηση με το περιβάλλον. Οι πεζόδρομοι θα καλυφθούν με σκυρόδεμα, με βότσαλα διαφόρων χρωμάτων και μεγεθών και θα προστεθεί στο τέλος μεταλλικό χρώμα.

Οι πεζόδρομοι που οδηγούν στο γήπεδο και την παιδική χαρά θα καλυφθούν με σχιστόπλακες σε σχήμα ρόμβου και με υλικά άριστης ποιότητας. Οι αίθριοι χώροι γύρω από τα κτίρια θα καλυφθούν με σχιστολιθικές πλάκες από μάρμαρο ή κεραμικά.

Από τα ίδια υλικά θα τοποθετηθούν και οι σχιστολιθικές πλάκες στους δρόμους περιπάτου και στις πλατείες.

Ο παραπάνω συνδυασμό υλικών μεγεθών και χρωμάτων θα πραγματοποιηθεί για απόδοση μοτίβων και για την κάλυψη του περίγυρου χώρου με όσο το δυνατόν ανθεκτικότερα υλικά για την βελτίωση του περιβάλλοντος χώρου.

3) Κατασκευές από σκυρόδεμα.

Η κατάστρωση των πεζόδρομων θα πραγματοποιηθεί από σκυρόδεμα. Για την διαμόρφωση εσωτερικών δικτύων πεζόδρομων θα κατασκευαστούν τοιχίσκοι από το ίδιο υλικό.

Από σκυρόδεμα Β 160 θα κατασκευαστούν στο σημείο αυτό τοίχοι αντιστήριξης για την κάλυψη των τοίχων αυτών με αναρριχώμενα φυτά.

Όλες οι εργασίες αυτές θα πραγματοποιηθούν για την βελτίωση της αισθητικής εικόνας του τουριστικού συγκροτήματος.

Σ' αυτό το θα συμβάλουν και τα ανάγλυφα μοτίβα που θα χρωματιστούν, όπως και η επένδυση των τοίχων, με αργολιθοδομή ώστε να διακόπτεται το ενιαίο μήκος και η μονάδα να αποκτήσει μια αισθητική εικόνα που θα προσελκύει όλο και περισσότερους πελάτες.

4) Κηποτεχνική διαμόρφωση.

Η κηποτεχνική διαμόρφωση θα πραγματοποιηθεί με βάση την ολοκληρωμένη περιβαλλοντική μελέτη που έχει συνταχθεί από ειδικούς γεωπόνους. Με βάση την μελέτη αυτή θα γίνουν διάφορες κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο γύρω από το ξενοδοχείο για την βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης από απόψεως πρασίνου και για την κάλυψη των κτιριακών εγκαταστάσεων και των τοίχων αντιστήριξης με διάφορα φυτά κυρίως αναρριχώμενα.

Με τον τρόπο αυτό θα περιοριστεί το κόστος για την επικάλυψη ή το επίχρισμα των χώρων αυτών αφού τα φυτά θα καλύπτουν τα ανεπίχριστα σκυροδέματα και θα βελτιώσουν την αισθητική εικόνα.

Πιο συγκεκριμένα η φύτευση θα αποτελείται από υψηλά σκιερά δέντρα, χαμηλούς και υψηλούς θάμνους, καλλωπιστικά και αναρριχώμενα φυτά. Η επιφάνεια που πρόκειται να διαμορφωθεί θα είναι πάνω από 5 στρέμματα και στους χώρους του πρασίνου προβλέπεται η μεταφορά χώματος αμμοαργιλώδης κατάλληλο για φύτευση.

Κοντά στις κολυμβητικές δεξαμενές θα τοποθετηθούν μεγάλες νησίδες από πράσινο με χλοοτάπητα περίξ των κτιρίων.

Σε όλη την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου θα τοποθετηθεί σύστημα αυτόματο ποτίσματος για την ταχύτερη και πιο προσεγμένη πότιση των φυτών.

Γίνονται προσπάθειες από τους γεωπόνους για την βελτίωση του υφιστάμενου εδάφους με τύρφη.

Με τον τρόπο αυτό θα περιοριστούν τα δάνεια κηποία χώματα και το υπάρχον έδαφος με την κατάλληλη επεξεργασία θα δυναμώσει και θα καλύπτει τις ανάγκες του τουριστικού συγκροτήματος σε χώμα κατάλληλο για φύτευση.

5) Περίφραξη.

Η περίφραξη του χώρου γύρω από την τουριστική μονάδα θα γίνει από γαλβανισμένο συρματόπλεγμα με σιδηροπασάλους.

Προβλέπεται η περίφραξη να είναι απλή χωρίς ιδιαίτερα έξοδα για την κατασκευή και για τα υλικά πραγματοποίησής της.

Στη βάση της περίφραξης θα υπάρχει στηθαίο από οπλισμένο Β 160. Παράλληλα θα φυτευτούν πυκνόφυλλοι θάμνοι για την ενίσχυση της περίφραξης και για την βελτίωση της αισθητικής εικόνας του χώρου που περιβάλλει το συγκρότημα.

6. Αίθριο Αναψυκτήριο.

Κοντά στην κολυμβητική δεξαμενή θα κατασκευαστεί αίθριο αναψυκτήριο από τοίχους οπτοπλινθοδομής με πέργολα με κεραμίδι.

Θα τοποθετηθεί χαμηλού ύψους τοίχος για πάγκο σερβιρίσματος. Η επικάλυψη του πάγκου θα γίνει με μάρμαρο και παράλληλα θα τοποθετηθεί λάντζα από ανοξείδωτο χάλυβα.

7. Αποχέτευση όμβριων περιβάλλοντος χώρου.

Στο κεντρικό εσωτερικό περιμετρικό δακτύλιο δρόμο θα γίνει η περισυλλογή των όμβριων του περιβάλλοντος χώρου.

Για τον λόγο αυτό θα κατασκευαστούν ειδικά χαντάκια τα οποία θα περιέχουν κλειστό σωληνωτό αγωγό από τσιμεντοσωλήνα. Από εκεί τα όμβρια οδηγούνται σε παρακείμενο ρεύμα. Ο αγωγός θα περικλείεται από σκυρόδεμα.

8. Λοιπά έργα.

Με υψηλή περίφραξη θα κατασκευαστεί ένα γήπεδο τένις. Σε πολλές θέσεις του περιβάλλοντος χώρου για την βελτίωση της αισθητικής εικόνας καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση των πελατών θα τοποθετηθούν καλαισθητες σκιάδες.

Η παραπάνω εργασία κυρίως θα πραγματοποιηθεί στο αίθριο αναψυκτήριο στα καθιστικά καθώς επίσης και στα πέριξ των πισινών.

Για την διασκέδαση των παιδιών θα κατασκευαστεί παιδική χαρά με ειδικά παιχνίδια και αμμοδόχους.

Πιο αναλυτικά το ύψος της δαπάνης για τα ειδικά έργα κατά είδος εργασίας, ποσότητα, τιμή μονάδος αναφέρονται στον παρακάτω αναλυτικό πίνακα:

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
1.	Από σκυρόδεμα Β 225 των 350 χγρ. τσιμέντου θα κατασκευαστεί κολυμβητική δεξαμενή. Σ' αυτή θα συμπεριληφθεί η αξία του σιδήρου οπλισμού ST III και ο απαιτούμενος ξυλότοπος εγκιβωτισμός.	μ ³	120	35.000	4.200.000
2.	Με δύο στρώσεις στεγανοποιητικού Vantex θα πραγματοποιηθεί η στεγάνωση εσωτερικών παρειών καθώς επίσης και ο πυθμένας της δεξαμενής.	μ ²	470	2.000	940.000
3.	Με ειδικά εποξειδικά χρώματα θα χρωματιστούν τα τοιχία και ο πυθμένας της κολυμβητικής δεξαμενής. Τα χρώματα απαιτείται να είναι άριστης ποιότητας για να μην φθαρεί το εσωτερικό των κολυμβητικών δεξαμενών σε μικρό χρονικό διάστημα.	μ ²	470	1.500	705.000
4.	Μετά την προμήθεια και μεταφορά ακολουθεί η εργασία της διάστρωσης κηπαίου χώματος. Το χρώμα αυτό κατά προτίμηση θα είναι αμμοαργιλώδης που συντελεί στην καλύτερη ανάπτυξη των φυτών.	μ ³	500	1.000	500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
5.	Υψηλά δέντρα θα προμηθευτούν και θα φυτευτούν στον περιβάλλοντα χώρο γύρω από το τουριστικό συ-γκρότημα. Παράλληλα θα αγορα-στούν και πάσαλα πρόσδεσης για την καλύτερη φύτευση και την προστασία των φυτών από τον αέρα θα πραγματοποιηθεί στο σημείο αυτό και διάνοιξη λάκκων για την εμφύτευση δέντρων.	τεμ.	200	2.500	500.000
6.	Προμήθεια και φύτευση καλλωπιστικών θάμνων και αναρριχωμένα φυτά πάνω από 1 μέτρο ύψους. Βέβαια θα πρέπει να γίνουν και οι εργασίες διάνοιξης λάκκων καθώς επίσης και η πρόσδεση των πασάλων για την στήριξη των φυτών αυτών μέχρι να αποκτήσουν ρίζες. Με τον τρόπο αυτό θα προστατευθούν τα νεοφυτεμένα φυτά από τις άσχημες καιρικές συνθήκες.	τεμ.	500	800	400.000
7.	Μετά την διαμόρφωση και την διάστρωση του εδάφους γύρω από την μονάδα θα ακολουθήσει η εργασία της σποράς χλοοτάπητα. Για την ύπαρξη καλύτερων όποτε-αλεσμάτων του κηπάκου χώματος απαιτείται και η ρίψη οργανικού και χημικού λιπάσματος.	μ ²	800	700	560.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
8.	Παράλληλα με την διάστρωση θα φυτευτεί και τύρφη. Η φύτευση αυτή θα βοηθήσει στην βελτίωση του υφιστάμενου χώματος.	Κατ'			250.000
9.	Για τις ανάγκες υδρεύσεως του περιβάλλοντος χώρου θα εγκατασταθεί σύστημα αυτόματου τεχνικού ποτίσματος. Η παραπάνω εργασία θα πραγματοποιηθεί με υπόγειες σωληνώσεις και προστατευμένα μπέκ.	Κατ'			700.000
10.	Στον περιβάλλοντα χώρο από σκυρόδεμα και δομικό πλέγμα θα κατασκευαστούν πεζόδρομοι. Θα πραγματοποιηθεί απόπλυση της επιφάνειας, μέχρι να εμφανιστούν βότσαλα. Με τον τρόπο αυτό θα δημιουργηθεί αντιολισθητική επιφάνεια που θα διευκολύνει την διάβαση των πεζών από τους πεζόδρομους κυρίως σε περιπτώσεις βροχής. Για την βελτίωση της αισθητικής εικόνας των πεζόδρομων θα προστεθεί μεταλλικό χρώμα.	μ ²	300	2.000	600.000
11.	Οι αίθριοι και οι πεζόδρομοι θα επιστρωθούν με πλάκες τύπου ΒΙΠΡΟΣΕΚ. Παράλληλα θα τοποθετηθεί και υπόβαση.	μ ²	200	2.500	500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
12.	Κατασκευή από σκυρόδεμα τύπου Β 160 μετά της αξίας οπλισμού με δομικό πλέγμα και την αξία του απαιτούμενου τύπου.	μ ³	100	25.000	2.500.000
13.	Από ξύλινο σκελετό θα κατασκευαστούν σκιάδες. Παράλληλα θα αναρτηθούν και θα στερεωθούν καλάμια, τα οποία θα βαφτούν με προστατευτικό βερνίκι.	μ ²	200	9.000	1.800.000
14.	Οι αίθριοι χώροι θα επιστρωθούν με σχιστόπλακες. Παράλληλα θα δημιουργηθούν αρμοί πλάτους 4 εκ. Η αρμολόγηση πρέπει να γίνει με μεγάλη προσοχή. Θα δημιουργηθούν λωρίδες διαχωρισμού μεταξύ των διαφόρων αρμών από μάρμαρο και κεραμικά.	μ ²	200	5.000	1.000.000
15.	Το δάπεδο θα επιστρωθεί με πλακίδια τύπου ΦΙΛΙΠΠΟΥ. Το υλικό κατασκευής θα είναι το κεραμίδι. Απαραίτητη προϋπόθεση για την σωστή εκτέλεση της παραπάνω εργασίας είναι η χρησιμοποίηση υλικών αυθεντικών και κυρίως αντλιοσθητικών.	μ ²	100	5.000	500.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
16.	Κοντά στη δεξαμενή θα γίνει αναψυκτήριο από τοίχους οπτολιθοδομής. Η στέγη θα είναι από δετά κεραμιδιά αφού βέβαια τοποθετηθεί ξύλινος σκελετός. Θα κατασκευαστεί κτιστός πάγκος σερβιρίσματος και στη βάση θα τοποθετηθεί μάρμαρο. Η λάντζα του αίθριου αναψυκτηρίου θα έχει σαν υλικό κατασκευής ανοξείδωτο χάλυβα.	Κατ'			800.000
17.	Σε μεταλλικούς πάσσαλους θα τοποθετηθεί συρματόπλεγμα για την κατασκευή της περίφραξης του περιβάλλοντος χώρου της μονάδας. Το υλικό κατασκευής είναι σκυρόδεμα B 160.	μμ	390	5.000	1.950.000
18.	Για την περισυλλογή και απομάκρυνση των όμβριων υδάτων θα κατασκευαστεί δίκτυο σωληνωτού αγωγού. Το υλικό κατασκευής θα είναι από τσιμεντοσωλήνα που θα εγκιβωτισθεί μέσα σε σκυρόδεμα. Βέβαια η παραπάνω εργασία θα γίνει μετά την υδροσυλλογή των χαντακιών και αφού πρώτα γίνουν τα απαραίτητα στραγγιστήρια.	μμ	100	4.000	400.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
20.	Διαμόρφωση χώρου για την δημιουργία παιδικής χαράς, εξοπλισμός του χώρου με κούνιες, τραμπάλες και σύνθετες κατασκευές.	Κατα'			700.000
21.	Για τον βιολογικό καθαρισμό των λυμάτων θα κατασκευαστούν τα κατάλληλα έργα όπως: δεξαμενές καθιζήσεως, αερισμού, χλωριάσεως, συγκρατήσεως ιλύος. Επίσης θα κατασκευαστεί μηχανοστάσιο από σκυρόδεμα για να τοποθετηθούν τα μηχανήματα που επεξεργάζονται τα λύματα και βοηθούν την διαδικασία του βιολογικού καθαρισμού.	Κατ'			3.000.000

Η συνολική δαπάνη για τα ειδικά έργα ανέρχεται στο ποσό των **24.105.000** δραχμών.

4.5. Επίπλωση - εξοπλισμός

Στις προηγούμενες κατηγορίες ασχοληθήκαμε με δαπάνες που αποσκοπούσαν στην ανέγερση των κτιριακών εγκαταστάσεων καθώς επίσης και στην διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

Στην κατηγορία αυτή θα προσπαθήσουμε να αναλύσουμε τις δαπάνες για τον εξοπλισμό και την επίπλωση των εσωτερικών χώρων της μονάδας.

Τα δωμάτια θα επιπλωθούν με τα απαραίτητα έπιπλα παρέχοντας έτσι την άνεση και ξεκούραση που θα επισκεφτούν την περιοχή αυτή και θα φιλοξενηθούν στην μονάδα.

Πιο αναλυτικά το ύψος της δαπάνης σε είδος, μονάδα ποσότητα, για την επίπλωση και τον εξοπλισμό παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
1.	Καθιστικά ΒΟΜΒΟΥ θα τοποθετηθούν στις βεράντες των κοινόχρηστων χώρων καθώς επίσης και τραπέζια από το ίδιο υλικό.	Κατ'			1.560.000
		αποκοπή			
2.	Εξοπλισμός υποδοχής με ξύλινο πάγκο κλειδώθηκες, συρτάρια.	Κατ'			900.000
		αποκοπή			
3.	Το μπαρ του ξενοδοχείου θα εξοπλιστεί με ξύλινο πάγκο για την τοποθέτηση των ποτών, καθώς επίσης ψηλά περιστρεφόμενα σκαμπό και καθίσματα.	Κατ'			885.000
		αποκοπή			
4.	Στους εξωτερικούς χώρους του εστιατορίου θα τοποθετηθούν τραπεζάκια και καρέκλες ίδιου χρώματος και μεγέθους.	Κατ'			470.000
		αποκοπή			
5.	Στο μπαρ κοντά στην πισίνα στο εξωτερικό χώρο του ξενοδοχείου θα τοποθετηθούν ξαπλώστρες, τραπεζάκια και ομπρέλες ηλίου.	Κατ'			1.665.000
		αποκοπή			
6.	Εξοπλισμοί γραφείων με καθιστικά γραφείων.	Κατ'			328.000
		αποκοπή			

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
7.	Τα δίκλινα δωμάτια της μονάδας θα εξοπλιστούν με ξύλινα έπιπλα. Αυτά αποτελούνται από δύο κρεβάτια, κομοδίνα, τουαλέτα, τραπέζι για την τοποθέτηση των αποσκευών, σκαμπό, καθρέφτη, πολυθρόνα - κρεβάτι, τραπέζι στρογγυλό Φ 80 και τρεις καρέκλες.	διαμ.	18	196.000	3.528.000
8.	Τα τρίκλινα δωμάτια του ξενοδοχείου θα εξοπλιστούν και αυτά με την σειρά τους με ξύλινα έπιπλα. Πρόκειται για τα ίδια είδη όπως στον εξοπλισμό των δίκλινων δωματίων.	διαμ.	12	265.000	3.180.000
9.	Θα προμηθευτούν ορθοπεδικά στρώματα για τα κρεβάτια των δίκλινων και τρίκλινων διαμερισμάτων.	διαμ.	72	18.000	1.296.000
10.	Στους χώρους έξω από τα διαμερίσματα και τους διαδρόμους θα τοποθετηθούν συνθετικά. Πιο συγκεκριμένα θα εξοπλιστούν στους χώρους αυτούς 72 καθιστικά και 30 τραπεζάκια.	Κατ'			570.000
11.	Στους χώρους υποδοχής θα τοποθετηθούν τριθέσιοι καναπέδες, πολυθρόνες και χαμηλά τραπεζάκια.	Κατ'			450.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
12.	Διακόσμηση των διαμερισμάτων και κοινόχρηστων χώρων.	Κατ' αποκοπή	-	-	920.000
13.	Θα προμηθευτούν και θα τοποθετηθούν κουρτίνες στα δωμάτια καθώς επίσης και στους κοινόχρηστους χώρους.	Κατ' αποκοπή	-	-	1.350.000
14.	Προμήθεια φωτιστικών για τα διαμερίσματα και τους κοινόχρηστους χώρους.	Κατ' αποκοπή	-	-	3.060.000
15.	Για τις ανάγκες κουζίνας των διαμερισμάτων θα προμηθευτούν έπιπλα κουζίνας που θα αποτελούνται από ψυγείο, εμάρια και ανοξείδωτο νεροχύτη με πάγκο Duropol και μπαταρία. Η ηλεκτρική εστία θα είναι ενσωματωμένη στην κουζίνα.	τεμ.	30	119.000	3.570.000
16.	Οικιακά σκευή θα αγοραστούν για τον εξοπλισμό των κουζινών των διαμερισμάτων.	σετ	30	50.000	1.500.000
17.	Για τις ανάγκες εστιατορίου και μπαρ θα εξοπλιστούν τα διαμερίσματα με τα απαραίτητα σκευή όπως πιάτα, φλιτζάνια, ποτήρια, μαχαιροπήρουνα.	Κατ' αποκοπή			1.710.000

A/A	Περιγραφή εργασίας	Μονάδα	Ποσο.	Τιμή	Δαπάνη
18.	Εξοπλισμός παρασκευαστηρίου σνακ και μπαρ που θα αποτελείται από μαγειρική εστία, φούρνο, φριτέζα, πλάκα ψήσεως διπλή μπάιν - μαρ, πλυντήρια πιάτων, ερμάρια, ανοξείδωτο, μηχανές παρασκευής καφέ, παγόβουνα, ψυγεία, ψύκτες, βραστήρες, τοστιέρες.	Κατ'	-	-	5.670.000
19.	Εξοπλισμός χώρου πλυντηρίου από τελούμενος από πλυντήρια χωρητικότητα 16,5 κιλών και σιδερωτήρια.	Κατ'	-	-	2.650.000
20.	Λευκά είδη και ιματισμοί όλων των χώρων όπως σεντόνια, μαξιλαροθήκες, προσόψια, πετσέτες, τραπεζο- μάντηλα, κουβέρτες.	Κατ'	-	-	2.548.000
21.	Προμήθεια ενός φωτοαντιγραφικού μηχανήματος τύπου CANNO NP 3225 ZOOM.	Κατ'	-	-	780.000
22.	Προμήθεια συσκευής τηλεμεταδό- σεως τύπου CANNON FAX - 120.	Κατ'	-	-	350.000

Η συνολική δαπάνη για τον εξοπλισμό των κοινόχρηστων χώρων και των διαμερισμάτων ανέρχεται στο ποσό των **38.940.000 δραχμών.**

4.6. Ηλεκτρονικός Υπολογιστής

Η επένδυση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί στο σημείο αυτό η προμήθεια και εγκατάσταση ηλεκτρονικού υπολογιστή με εκτυπωτή.

Θα εγκατασταθούν στον ηλεκτρονικό υπολογιστή προγράμματα για ξενοδοχειακή χρήση και γενικά μια λογιστική χρήση, έκδοση λογαριασμών για την πλήρη μηχανογραφική κάλυψη.

Η επένδυση αυτή θα στοιχίσει **2.200.000 δραχμές**.

4.7. Μεταφορικά μέσα

Για την κάλυψη των αναγκών μεταφοράς των πελατών και του προσωπικού θα προμηθευτεί μικρό λεωφορείο μάρκας FORD FRANSIT COMBI 130.

Το μεταφορικό αυτό μέσο είναι χωρητικότητας 15 ατόμων και λειτουργεί με πετρελαιοκινητήρα 2500 CC , 72 HP.

Η αγορά αυτή θα στοιχίσει στον επενδυτή **3.800.000 δραχμές**.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΟΣ	94
6.1. Δυναμικότητα	94
6.2. Προσφερόμενες τιμές	95
6.3. Χρόνος λειτουργίας	96
6.4. Προβλεπόμενη πληρότητα	97

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΣΟΔΩΝ	101
7.1. Προσωπικό	106
7.2. Τουριστικά γραφεία	107
7.3. Γενικά έξοδα	107
7.4. Συντήρηση	107
7.5. Χρηματοοικονομικό κόστος	111

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΝΟΜΟ	115
Τελικά συμπεράσματα	119
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	121

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ	1 ^ο ΕΞΑΜΗΝΟ	2 ^ο ΕΞΑΜΗΝΟ	3 ^ο ΕΞΑΜΗΝΟ	4 ^ο ΕΞΑΜΗΝΟ
1. Κτιριακές εγκαταστάσεις	183.725.000	75.000.000	65.000.000	40.000.000	3.725.000
2. Έργα υποδομής	12.450.000	5.000.000	5.000.000	2.450.000	-
3. Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός	42.517.000	-	5.000.000	10.000.000	27.517.000
4. Ειδικά έργα	24.100.000	-	5.000.000	10.000.000	9.100.000
5. Επίπωση, εξοπλισμός διακόσμηση	38.940.000	-	-	15.000.000	23.940.000
6. Ηλεκτρονικός υπολογιστής	2.200.000	-	-	-	2.200.000
7. Μεταφορικά μέσα	3.800.000	-	-	-	3.800.000
Σύνολο	307.732.000	80.000.000	80.000.000	77.450.000	70.282.000

ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΜΕΡΙΔΙΟΥ ΔΑΠΑΝΩΝ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το μερίδιο δαπανών κάθε κατηγορίας είναι:

• Κτιριακές Εγκαταστάσεις	59,96 %
• Έργα Υποδομής	4,01 %
• Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός	13,72 %
• Ειδικά έργα	7,78 %
• Επίπλωση - εξοπλισμός - Διακόσμηση	12,57 %
• Ηλεκτρονικός Υπολογιστής	0,71 %
• Μεταφορικά Μέσα	1,22 %

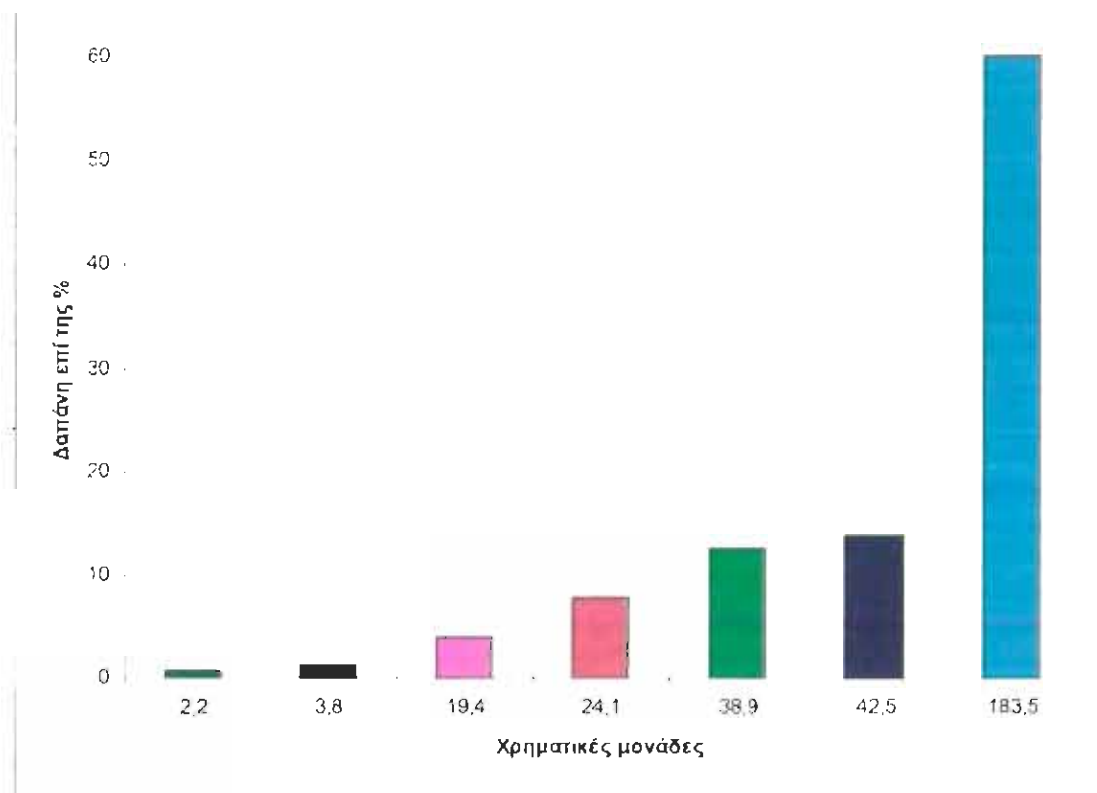
Παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο μερίδιο δαπανών κατέχουν οι κτιριακές εγκαταστάσεις με ποσοστό 59,96 %.

Είναι κατανοητό ότι θα κατέχουν τόσο υψηλό ποσοστό γιατί η ανοικοδόμηση του κτιρίου θεωρείται η πιο χρονοβόρα πολύπλοκη και σύνθετη εργασία.

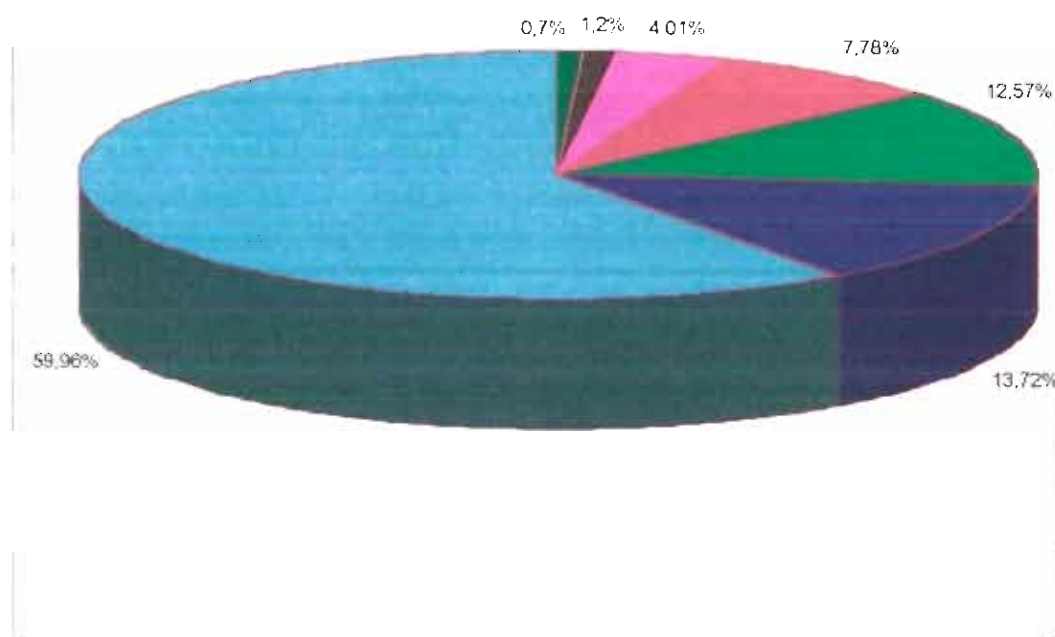
Οι υπόλοιπες κατέχουν πιο χαμηλότερα ποσοστά, γεγονός που αποδεικνύει την σπουδαιότητα των κτιριακών εγκαταστάσεων.

Ακολουθεί η διαγραμματική παρουσίαση των μεριδίων δαπανών για καλύτερη κατανόηση, σε μορφή ραβδογράμματος και πίττας.

ΡΑΒΔΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΡΙΔΙΟΥ ΔΑΠΑΝΩΝ



ΜΕΡΙΔΙΟ ΔΑΠΑΝΩΝ ΣΕ ΜΟΡΦΗ ΠΙΤΤΑΣ (PIB)



4.8. Πίνακας ανάλυσης χρηματοδότηση κόστους της επένδυσης

Φορέας χρηματοδότησης		Υψος χρηματοδότησης δρχ.
<u>Ιδια κεφάλαια</u>		
• Οικόπεδο		
• Μετρητά	40,20 %	123.732.000
• Κεφάλαια Εξωτερικού		
Σύνολο		123.732.000
<u>Ξένα Κεφάλαια</u>		
• Μακροπρόθεσμο δάνειο τράπεζας	34,8 %	107.100.000
Σύνολο		107.100.000
<u>Επιχορηγήσεις</u>		
• Επιχορήγηση δημοσίου	25 % x 307.732.000	76.900.000
Σύνολο		76.900.000
Γενικό Σύνολο		307.732.000

4.9. Κεφάλαιο κίνησης

Τα πρώτα έξοδα της μονάδας δηλαδή το πρώτο κεφάλαιο κίνησης που θα καλύψει τις πρώτες ανάγκες όπως μισθοδοσία προσωπικού, τροφοδοσία της μονάδας και εκτιμάται στο ποσό του **1.500.000 δραχμών**. Το ποσό αυτό θα προέλθει από τα ίδια κεφάλαια του επενδυτή ενώ για τα επόμενα χρόνια θα καλυφθεί από αυτοχρηματοδότηση από τα πλεονάζοντα ρευστά διαθέσιμα (βλέπε αποτελέσματα εκμεταλλεύσεις).

4.10. Σύνθεση χρηματοδοτικού σχήματος

Το συνολικό χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης αποτελείται από τα ίδια κεφάλαια, το τραπεζικό δάνειο και την επιχορήγηση που παίρνει από το αναπτυξιακό νόμο 1892/90.

- α) Το ποσοστό της ίδιας συμμετοχής είναι 40,20 % επί της παραγωγικής επένδυσης (123.732.000) όταν το ελάχιστο όριο είναι 25 % για την Δ' περιοχή που ανήκει η επένδυση.
- β) Το ύψος του δανείου ανέρχεται στο ποσό των **107.100.000 δραχμών** ποσοστό 34,8 % επί της παραγωγικής επένδυσης.
- γ) Τέλος η επιχορήγηση ανέρχεται σε ποσοστό 25 % επί της παραγωγικής επένδυσης σύμφωνα με το νόμο 1892/90.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΕΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

5.1. Γενικά στοιχεία

Σε αυτό το κεφάλαιο παρατίθενται στοιχεία της τουριστικής κίνησης της περιοχής που καταδεικνύουν την σκοπιμότητα της ίδρυσης της μονάδας.

Τα στοιχεία αυτά αναφέρονται τόσο στα μεγέθη ζήτησης κλινών, όσο και στα μεγέθη προσφοράς αυτών και τελικά εξάγονται κάποια συμπεράσματα για την περιοχή.

Τα στοιχεία που αναφέρονται στη ζήτηση είναι:

- Ο προσδιορισμός της τάσεως των διανυκτερεύσεων και η γενικότερη εξέλιξή τους.
- Η εξέλιξη της πληρότητας των υφιστάμενων μονάδων και η πρόβλεψη για την μελλοντική πληρότητα των νέων μονάδων.
- Τα στοιχεία προσφοράς αφορούν τον αριθμό, την κατηγορία, την δυναμικότητα και τον τύπο εγκατάστασης των ήδη υπάρχουσων μονάδων και την εξέλιξη των μονάδων διαχρονικά.

Τα στοιχεία που παραθέτουμε είναι απλώς αριθμητικά και δεν λαμβάνουν καθόλου υπόψη τον παράγοντα "Επιχειρηματία", χωρίς όμως να αρνούμαστε ότι ο ρόλος του είναι αποφασιστικός και συντελεστικός στην αξιοποίηση και βελτίωση των οποιοδήποτε δεδομένων.

Τα στοιχεία είναι ότι πιο πρόσφατο, βρέθηκε από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ε.Ο.Τ. και την Ε.Σ.Υ.Ε. για τις χρονιές.

Θα πρέπει να αναφέρουμε πως ενώ ο αριθμός των κλινών είναι δεδομένος, διότι πριν από την λειτουργία των μονάδων είναι γνωστή και δηλωμένη η ύπαρξη τους, όμως δεν γίνεται το ίδιο με τον αριθμό των τουριστών που διανυκτερεύουν στο Νομό και γενικότερα της πληρότητας αυτών. Αυτό δημιουργείται εξαιτίας του γεγονότος ότι οι ιδιοκτήτες δεν δηλώνουν πάντοτε τον πραγματικό αριθμό αφίξεων και λόγω του φαινομένου της παραξενοδοχείας, δηλαδή των ενοικιαζόμενων δωματίων που λειτουργούν παράνομα.

Τα δεδομένα της τουριστικής κίνησης είναι πιο δυσμενή από αυτά που ήδη υπάρχουν λόγω της οικονομικής κρίσης και όποτε η διαμονή των ξένων στην Ελλάδα κοστίζει πολύ λιγότερο από τις ανταγωνίστριες χώρες τις Μεσογείου.

Δεν θα πρέπει βέβαια να παραβλέψουμε και τους δύο μεγάλους σεισμούς που έχουν συμβεί στην περιοχή. Δύο σεισμοί που ήταν γερά πλήγματα για την οικονομία του Νομού αυτού από την μια μεριά δημιούργησαν καταστροφές μεταξύ αυτών και σε κάποιες ξενοδοχειακές μονάδες, αλλά ταυτόχρονα αποτέλεσαν ένα γερό πλήγμα για τον Τουρισμό.

Παρακάτω παραθέτουμε στοιχεία τόσο για τον νομό όσο και για την συγκεκριμένη περιοχή που μας ενδιαφέρει και αφορούν το δυναμικό όσο και συμπεράσματα που προκύπτουν από αυτά τα στοιχεία.

Πριν προχωρήσουμε στην παράθεση των στοιχείων, αναφέρουμε και πάλι ότι δεν υπάρχουν στον Νομό επιπλωμένα διαμερίσματα και έτσι τα αντίστοιχα στοιχεία τα αναζητούμε σε μονάδες Α' κατηγορίας.

5.2. Υφιστάμενες μονάδες

Σύμφωνα με στοιχεία που μας έδωσε ο Ε.Ο.Τ., ο Νομός διαθέτει 81 τουριστικές μονάδες με δυναμικότητα 5.392 κλίνες. Όπως έχουμε δει στον Νομό δεν υπάρχουν μονάδες επιπλωμένων διαμερισμάτων και πολύ μικρός αριθμός σε μονάδες Α και Β κατηγορίας, οι οποίες είναι κατασκευασμένες την προηγούμενη δεκαετία.

Η κοινότητα του Κάστρου σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Ε.Ο.Τ. διαθέτει 2 μονάδες συνολικής δυναμικότητας 644 κλίνες. Από τις δύο αυτές μονάδες η μία είναι ξενοδοχείο Α' κατηγορίας δυναμικότητας 624 κλινών και η άλλη ξενοδοχείο Γ' κατηγορίας 20 κλινών. Καθώς επίσης δυο ξενοδοχεία που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. Α' και Β' κατηγορίας συνολικής δυναμικότητας 140 κλινών.

Η μονάδα Α' κατηγορίας κατασκευάστηκε την δεκαετία του 1970 από την Αγγλική Εταιρεία Robison που δέχεται αποκλειστικά ξένους (πακέτα) με δικό της γραφείο και δεν εξυπηρετεί άλλους (είναι κλειστό κλαμπ). Εδώ θα πρέπει να αναφέρουμε πως το 30% των λειτουργουσών μονάδων βρίσκεται στην Αρχαία Ολυμπία.

Η περιοχή των Λ. Κυλλήνης διαθέτει σήμερα ένα υδροθεραπευτήριο που όμως οι εγκαταστάσεις τους είναι αρκετά παλιές. Σύντομα όμως προβλέπεται η λειτουργία καινούριου δυναμικότητας 9.000 ατόμων.

Βασικό χαρακτηριστικό τόσο του Νομού όσο και της περιοχής είναι η έλλειψη μονάδων υψηλής ποιότητας και η' παντελής έλλειψη επιπλωμένων διαμερισμάτων.

Παρακάτω δίνονται επίσημοι πίνακες της Ε.Σ.Υ.Ε. και του Ε.Ο.Τ. για την δυναμικότητα, το είδος, την κατηγορία των υπαρχόντων μονάδων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΝΟΜΟΣ : ΗΛΕΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ :

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 31 - 12 1994

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

Μονάδες: 81
 Δωμάτια: 2823
 Κλίνες: 5392
 Δωμάτια απλά: 310
 Δωμάτια με λουτρό ή ντους: 2513

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	Αριθμός Μονάδων v	Σύνολο Δωματίων v	Σύνολο Κλινών	ΔΩΜΑΤΙΑ	
				Απλά	Με λουτρό ή ντους
Ξενοδοχεία Πολυτελείας					
Ξενοδοχεία Α' τάξης	5	943	1780	-	943
Ξενοδοχεία Β' τάξης	8	406	766	11	395
Ξενοδοχεία Γ' τάξης	36	1048	1963	70	978
Ξενοδοχεία Δ' τάξης	13	194	401	104	90
Ξενοδοχεία Ε' τάξης	9	94	203	72	22
BUNGALOWS Πολυτελείας					
BUNGALOWS Α' τάξης					
BUNGALOWS Β' τάξης	1	36	72	-	36
BUNGALOWS Γ' τάξης					
Μοτέλ Πολυτελείας					
Μοτέλ Α' τάξης					
Μοτέλ Β' τάξης					
Μοτέλ Γ' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Α' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Β' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Γ' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Δ' τάξης					
Ξενώνες Α' τάξης	1	8	18	-	8
Ξενώνες Β' τάξης	3	40	74	-	40
Οικοτροφεία Α' τάξης					
Οικοτροφεία Β' τάξης					
Οικοτροφεία Γ' τάξης	5	54	115	53	1
Πανδοχεία γενικά					

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΝΟΜΟΣ :

ΗΛΕΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ :

ΑΡΧΑΙΑ ΟΛΥΜΠΙΑ

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 31 - 12 1994

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

Μονάδες: 25
 Δωμάτια: 846
 Κλίνες: 1584
 Δωμάτια απλά: 38
 Δωμάτια με λουτρό ή ντους: 808

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	Αριθμός Μονάδων v	Σύνολο Δωματίων v	Σύνολο Κλινών	ΔΩΜΑΤΙΑ	
				Απλά	Με λουτρό ή ντους
Ξενοδοχεία Πολυτελείας					
Ξενοδοχεία Α' τάξης	2	177	331	-	177
Ξενοδοχεία Β' τάξης	7	373	708	3	370
Ξενοδοχεία Γ' τάξης	8	190	340	-	190
Ξενοδοχεία Δ' τάξης	4	46	84	18	28
Ξενοδοχεία Ε' τάξης					
BUNGALOWS Πολυτελείας					
BUNGALOWS Α' τάξης					
BUNGALOWS Β' τάξης					
BUNGALOWS Γ' τάξης					
Μοτέλ Πολυτελείας					
Μοτέλ Α' τάξης					
Μοτέλ Β' τάξης	1	36	72	-	36
Μοτέλ Γ' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Α' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Β' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Γ' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Δ' τάξης					
Ξενώνες Α' τάξης					
Ξενώνες Β' τάξης	1	7	14	-	7
Οικοτροφεία Α' τάξης					
Οικοτροφεία Β' τάξης					
Οικοτροφεία Γ' τάξης	2	17	35	17	-
Πανδοχεία γενικά					

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΝΟΜΟΣ : ΗΛΕΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ :

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ : ΚΑΣΤΡΟΥ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 31 - 12 1994

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

Μονάδες: 2
 Δωμάτια: 342
 Κλίνες: 644
 Δωμάτια απλά: -
 Δωμάτια με λουτρό ή ντους: 342

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	Αριθμός Μονάδων v	Σύνολο Δωματίων v	Σύνολο Κλινών	ΔΩΜΑΤΙΑ	
				Απλά	Με λουτρό ή ντους
Ξενοδοχεία Πολυτελείας					
Ξενοδοχεία Α'. τάξης	1	332	624	-	332
Ξενοδοχεία Β'. τάξης					
Ξενοδοχεία Γ'. τάξης	1	10	20	-	10
Ξενοδοχεία Δ'. τάξης					
Ξενοδοχεία Ε'. τάξης					
BUNGALOWS Πολυτελείας					
BUNGALOWS Α'. τάξης					
BUNGALOWS Β'. τάξης					
BUNGALOWS Γ'. τάξης					
Μοτέλ Πολυτελείας					
Μοτέλ Α'. τάξης					
Μοτέλ Β'. τάξης					
Μοτέλ Γ'. τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Α'. τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Β'. τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Γ'. τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Δ'. τάξης					
Ξενώνες Α'. τάξης					
Ξενώνες Β'. τάξης					
Οικοτροφεία Α'. τάξης					
Οικοτροφεία Β'. τάξης					
Οικοτροφεία Γ'. τάξης					
Πανδοχεία γενικά					

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΝΟΜΟΣ : ΗΛΕΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ :

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 31 - 12 1993

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

Μονάδες:	85
Δωμάτια:	2798
Κλίνες:	5333
Δωμάτια απλά:	348
Δωμάτια με λουτρό ή ντους:	2450

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ	Αριθμός Μονάδων v	Σύνολο Δωματίων v	Σύνολο Κλινών	ΔΩΜΑΤΙΑ	
				Απλά	Με λουτρό ή ντους
Ξενοδοχεία Πολυτελείας					
Ξενοδοχεία Α' τάξης	6	944	1877	-	944
Ξενοδοχεία Β' τάξης	8	390	737	11	379
Ξενοδοχεία Γ' τάξης	34	966	1794	84	882
Ξενοδοχεία Δ' τάξης	13	188	390	104	84
Ξενοδοχεία Ε' τάξης	13	114	239	91	23
BUNGALOWS Πολυτελείας					
BUNGALOWS Α' τάξης					
BUNGALOWS Β' τάξης					
BUNGALOWS Γ' τάξης					
Μοτέλ Πολυτελείας					
Μοτέλ Α' τάξης					
Μοτέλ Β' τάξης	1	36	72	-	36
Μοτέλ Γ' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Α' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Β' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Γ' τάξης					
Επιπλωμένα Διαμερίσματα Δ' τάξης					
Ξενώνες Α' τάξης	1	8	18	-	8
Ξενώνες Β' τάξης	3	40	74	-	40
Οικοτροφεία Α' τάξης					
Οικοτροφεία Β' τάξης					
Οικοτροφεία Γ' τάξης	5	54	115	53	1
Πανδοχεία γενικά	1	8	17	5	3

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΚΙΝΗΣΗ ΝΟΜΟΥ

Σε μονάδες Α' κατηγορίας

Έτος	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	45.895	57.835
Διανυκτ. "	187.033	197.020
Σύνολο αφίξεων	53.946	66.532
Σύνολο διανυκτερεύσεων	207.228	218.504
Πληρότητα ημεδαπών	6,30%	5,9%
" αλλοδαπών	58,20%	54,1%
Συνολική πληρότητα	64,50%	60,0%

Σε μονάδες Β' κατηγορίας

Αφίξεις αλλοδαπών	79.420	58.418
Διανυκτ. "	58.418	59.644
Σύνολο αφίξεων	94.254	65.916
Σύνολο διανυκτερεύσεων	65.916	69.618
Πληρότητα ημεδαπών	9,1%	8,7%
" αλλοδαπών	48,8%	52,4%
Συνολική πληρότητα	57,6%	61,1%

Σε μονάδες ανεξαρτήτως είδους

Αφίξεις αλλοδαπών	164.919	166.595
Διανυκτ. "	325.006	326.343
Σύνολο αφίξεων	243.076	252.413
Σύνολο διανυκτερεύσεων	497.759	514.176
Πληρότητα ημεδαπών	17,0%	17,5%
" αλλοδαπών	32,1%	30,3%
Συνολική πληρότητα	49,1%	47,8%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΥΛΛΗΝΗΣ-ΚΑΣΤΡΟΥ

Σε ξενοδοχεία Α' κατηγορίας

<u>Έτος</u>	<u>1994</u>	<u>1993</u>
Αφίξεις αλλοδαπών	8.357	9.648
Διανυκτ. "	91.496	91.164
Σύνολο αφίξεων	10.313	13.264
Σύνολο διανυκτερεύσεων	100.812	105.327
Πληρότητα ημεδαπών	7,1%	9,7%
" αλλοδαπών	69,4%	62,4%
Συνολική πληρότητα	76,5%	72,1%

Σε μονάδες ανεξαρτήτως είδους

Αφίξεις αλλοδαπών	9.936	12.126
Διανυκτ. "	94.940	97.282
Σύνολο αφίξεων	15.237	20.901
Σύνολο διανυκτερεύσεων	114.257	130.879
Πληρότητα ημεδαπών	10,6%	15,8%
" αλλοδαπών	52,2%	46,1%
Συνολική πληρότητα	62,8%	61,8%

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΕΩΣ ΞΕΝΩΔ. Α' ΚΑΤ. ΛΟΥΤΡΩΝ
ΚΥΛΛΗΝΗΣ-ΚΑΣΤΡΟΥ**

Μήνας Έτος	Μάιος		Ιούνιος		Ιούλιος		Αύγουστος	
	1994	1993	1994	1993	1994	1993	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	1292	1690	1920	1628	1375	2274	2017	1798
Διανυκτ.	12352	11633	18422	17050	19425	19727	20170	19377
Σύνολο αφίξεων	1342	1873	2337	1974	1664	2934	2828	2900
Σύνολο διανυκτερ.	12450	12048	20670	18235	20698	23582	24751	24788
Πληρότητα ημεδαπών	0,5%	1,7%	9,2%	4,9%	6,5%	15,6%	18,8%	22,2%
" αλλοδαπών	63,1%	47,8%	75,6%	70,0%	99,8%	81,2%	82,8%	79,5%
Συνολική πληρότητα	63,7%	49,5%	84,9%	74,9	107,8%	96,8%	101,6%	101,8%

Μήνας Έτος	Σεπτέμβριος		Οκτώβριος	
	1994	1993	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	1276	1652	312	636
Διανυκτ.	14925	16120	5935	7203
Σύνολο αφίξεων	1483	2787	331	796
Σύνολο διανυκτερ.	15527	18210	6019	8464
Πληρότητα ημεδαπών	3,11%	8,6%	0,4%	5,2%
" αλλοδαπών	76,3%	66,2%	30,8%	29,6%
Συνολική πληρότητα	79,4%	74,8%	30,8%	34,7%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΕ ΕΞΟΔΟΧΕΙΑ Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΝΟΜΟΥ

Μήνας Έτος	Απρίλιος		Μάιος		Ιούνιος		Ιούλιος	
	1994	1993	1994	1993	1994	1993	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	12452	7760	11679	9157	7584	6220	9556	8695
Διανυκτ. "	12835	7968	12290	9457	8250	6304	10316	8769
Σύνολο αφίξεων	13459	8902	12837	9804	8320	6892	10518	10009
Σύνολο διανυκτερ.	14270	9186	13916	10142	9511	7152	12711	10711
Πληρότητα ημεδαπών	8,6%	12%	8,7%	5,2%	6,7%	7,5%	12,8%	14,8%
" αλλοδαπών	77,2%	77,8%	65,4%	71,9%	43,9%	55,4%	54,9%	66,7%
Συνολική πληρότητα	85,8%	89,8%	74,1%	77,2%	50,6%	62,9%	67,7%	81,5%

Μήνας Έτος	Αύγουστος		Σεπτέμβριος		Οκτώβριος	
	1994	1993	1994	1993	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	11566	9625	10888	9277	5156	5271
Διανυκτ. "	11967	9737	11591	9539	6028	5423
Σύνολο αφίξεων	13212	10963	11961	10144	5891	5671
Σύνολο διανυκτερ.	14954	11658	13825	10718	7185	5907
Πληρότητα ημεδαπών	15,9%	11,9%	11,9%	9,0%	8,2%	3,7%
" αλλοδαπών	69,7%	61,7%	61,7%	72,6%	42,8%	41,3%
Συνολική πληρότητα	79,6%	73,6%	73,6%	81,6%	51,0%	45,0%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΕ ΕΞΟΔΟΧΕΙΑ Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΝΟΜΟΥ

Μήνας Έτος	Απρίλιος		Μάιος		Ιούνιος		Ιούλιος	
	1994	1993	1994	1993	1994	1993	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	4762	6089	8130	8449	8366	7481	2776	9154
Διανυκτ. "	4991	6401	24579	21942	37041	32343	37708	43644
Σύνολο αφίξεων	5916	6960	9313	9155	91961	8295	3131	10341
Σύνολο διανυκτερ.	6824	7406	27735	23006	37902	32236	39318	48291
Πληρότητα ημεδαπών	14,1%	9,1%	6,6%	1,9%	5,5%	3,4%	4,1%	8,4%
" αλλοδαπών	38,5%	57,8%	51,6%	39,6%	66,8%	58,4%	95,4%	78,8%
Συνολική πληρότητα	52,7%	66,9%	58,2%	41,5%	72,2%	61,8%	99,5%	87,2%

Μήνας Έτος	Αύγουστος		Σεπτέμβριος		Οκτώβριος	
	1994	1993	1994	1993	1994	1993
Αφίξεις αλλοδαπών	7948	9916	6631	9351	3650	4063
Διανυκτ. "	43642	43799	27189	34289	9495	11053
Σύνολο αφίξεων	9518	11733	7784	10980	4039	4638
Σύνολο διανυκτερ.	49369	50568	29514	37015	10027	12832
Πληρότητα ημεδαπών	10,2%	12,2%	4,9%	4,9%	1,9%	5,0%
" αλλοδαπών	83,2%	79,1%	57,0%	61,9%	34,3%	31,2%
Συνολική πληρότητα	94,5%	91,3%	61,9%	66,8%	36,2%	36,2%

5.3. Παρατηρήσεις επί των στοιχείων τουριστικής κίνησης

Από τους παραπάνω πίνακες αλλά και από στοιχεία της περιοχής προκύπτουν τα ακόλουθα σχετικά με την επένδυση.

1. Ξενοδοχειακή υποδομή Νομού και της περιοχής μελέτης

Εκείνο το οποίο παρατηρήσαμε είναι ότι η ξενοδοχειακή υποδομή είναι πολύ φτωχή ως ανύπαρκτη, ενώ οι περισσότερες μονάδες είναι συγκεντρωμένες στα αστικά και Τουριστικά κέντρα του Νομού.

Ένα άλλο ιδιόμορφο γεγονός είναι ότι οι "παρθένες" περιοχές όπως αυτή των Λ. Κυλλήνης δεν προσελκύουν επενδυτές.

Η κτιριακή κατάσταση των μονάδων θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως καλή. Σκεπτόμενη ότι αυτές έχουν κατασκευαστεί κυρίως την δεκαετία του 70 και ότι οι τελευταίοι σεισμοί στον νομό προκάλεσαν ζημιές που έχουν διορθωθεί άλλες προσωρινά και άλλες ριζικά.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι η οικογενειακή μορφή που χαρακτηρίζει τον Τουρισμό. Έντονο είναι το φαινόμενο των ενοικιαζόμενων δωματίων τα οποία όπως είναι αναμενόμενο δεν τηρούν τα Standards που θέτει ο Ε.Ο.Τ. και η ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών είναι πολύ χαμηλή με έντονα προβλήματα.

Τέλος ο Νομός διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα, παρόλα αυτά παρουσιάζει πρόβλημα ανάπτυξης σε σύγκριση με την υπόλοιπη χώρα. Οι επενδύσεις στο Νομό είναι περιορισμένες. Η πολιτεία καταβάλλει προσπάθεια μέσα από μια σειρά έργων προκειμένου να αναπτυχθεί επαρκώς ο Τουρισμός. Όχι βέβαια μόνο σε περιόδους αιχμής (καλοκαίρι) αλλά και κατά την διάρκεια ολόκληρου του χρόνου. Σήμερα μονάδες όλο το χρόνο λειτουργούν μόνο στους Μεγάλους Δήμους (Αμαλιάδα - Πύργος). Αυτή η ανάγκη είναι επιτακτική γιατί απλά ο νομός συγκεντρώνει όλα τα απαραίτητα στοιχεία ώστε να χαρακτηρίζεται ιδανικός όλες τις εποχές του χρόνου.

Έτσι καταλαβαίνουμε ότι η μονάδα μας θα αποτελέσει πηγή ανακούφισης αφού πρόκειται να καλύψει ανάγκες για υπηρεσίες υψηλής ποιότητας και επ' ωφέλεια του τόπου.

2. Ημέρες Παραμονής

Η μέση παραμονή στο Νομό σε μονάδες Α' κατηγορίας είναι 3,9 ημέρες, ενώ σε μονάδες ανεξαρτήτων κατηγορίας μειώνεται σε 2,04 ημέρες, αναλογία ιδιαίτερα χαμηλή.

Ενώ σε αντίθεση με αυτά τα δεδομένα στην περιοχή Λ. Κυλλήνης οι ημέρες παραμονής είναι 10,94. Δηλαδή ένα πολύ υψηλό επίπεδο που οφείλεται κυρίως στην ύπαρξη των Ιαματικών πηγών.

3. Σύνθεση Επισκεπτών

Ένα άλλο θετικό στοιχείο για την περιοχή επένδυσης είναι το υψηλό ποσοστό αλλοδαπών που φτάνει το 91%, το οποίο έχει ενεργητικές επιδράσεις στην εισροή συναλλάγματος.

4. Τουριστική Κίνηση

Από τα ποσοτικά στοιχεία των αφίξεων και διανυκτερεύσεων διαπιστώνεται μια σταθερή άνοδο της Τουριστικής κίνησης. Από τη σύγκριση μεταξύ της εξέλιξης της προσφοράς δηλαδή του διατιθέμενου ξενοδοχειακού δυναμικού και της ζήτησης που είναι οι πραγματοποιηθείσες διανυκτερεύσεις σε αντίστοιχες μονάδες, προκύπτει ενώ η προσφορά έχει μια χαμηλή ποσοστιαία μεταβολή, η ζήτηση την ίδια περίοδο έχει υψηλή μεταβολή.

Εκείνο το οποίο θα πρέπει να σημειωθεί είναι το γεγονός της μεγάλης πληρότητας κατά τους μήνες μέσης και της μεγάλης πληρότητας κατά τους μήνες μέσης και χαμηλής περιόδου, δηλαδή Απρίλιο, Μάιο και Οκτώβριο.

Ειδικότερα η ετήσια πληρότητα σε επίπεδο Νομού ανέρχεται σε ποσοστό 65% ενώ της περιοχής Κάστρου - Λουτρών Κυλλήνης η πληρότητα αυξάνεται και φθάνει στο 76,20%. Το υψηλό αυτό ποσοστό οφείλεται στις άριστες κλιματολογικές συνθήκες, στην ύπαρξη Ιαματικών πηγών κ.α.

Τα στατιστικά στοιχεία είναι σίγουρα μικρότερα της πραγματικότητας εξαιτίας της παραξενοδοχίας. Επίσης ο αριθμός των Τουριστών που δηλώνουν οι μονάδες δεν είναι σίγουρο ότι είναι ο ακριβής λόγω της φοροδιαφυγής.

Πέρα από τα πιο πάνω θα πρέπει να τονιστεί η προσπάθεια της πολιτείας για αύξηση του Τουρισμού μέσα από μια σειρά προγραμμάτων τόσο για το εσωτερικό Τουρισμό όσο και για τους αλλοδαπούς.

Συνεπώς η λειτουργία της μονάδας θα καλύψει υφιστάμενες ανάγκες και ενώ όλα τα στοιχεία τείνουν προς την αύξηση της Τουριστικής κίνησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΟΣ

Στο κεφάλαιο αυτό θα αναλύσουμε τα στοιχεία εκμετάλλευσης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας του τουριστικού συγκροτήματος. Θα προσπαθήσουμε να αναλύσουμε όσο πιο κατανοητά μπορούμε τις παραδοχές που σχετίζονται και αφορούν τη συγκεκριμένη μονάδα. Βέβαια οι παραδοχές αυτές είναι δυσμενέστερες της πραγματικότητας για τον ευνόητο λόγο της συντηρητικής εκτίμησης δηλαδή για την απόδοση ρεαλιστικών αποτελεσμάτων.

Οι παραδοχές που θα αναλύσουμε είναι:

- Δυναμικότητα.
- Προσφερόμενες τιμές.
- Χρόνος λειτουργίας.
- Προβλεπόμενη πληρότητα.

Στο ίδιο κεφάλαιο θα αναπτύξουμε και στοιχεία για τη δομή λειτουργίας και τον τρόπο προβολής της επιχείρησης.

Για καλύτερη κατανόηση ακολουθεί η ανάλυση των παραπάνω παραδοχών που παίζουν σημαντικό ρόλο στην ομαλή λειτουργία της τουριστικής μονάδας.

6.1. Δυναμικότητα

Η μονάδα θα αποτελείται από 72 κλίνες Β' κατηγορίας και συγκεκριμένα θα διαθέτει 18 δίκλινα και 12 τρίκλινα. Όλα τα δωμάτια θα είναι επιπλωμένα και θα διαθέτουν άνετους χώρους.

Σε κάθε διαμέρισμα θα υπάρχει και ένας καναπές, κρεβάτι και έτσι η δυναμικότητα της μονάδας διπλασιάζεται. Η δυναμικότητα επηρεάζει την τιμή του διαμερίσματος αλλά κυρίως τις άλλες λειτουργίες που μπορεί να διαθέτει όπως γεύμα, μπαρ, διασκέδαση και ψυχαγωγία.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε άλλο κεφάλαιο η δυναμικότητα της μονάδας και γενικά η όλη υποδομή της είναι σύμφωνα με τα διεθνή αποδεκτά standards και έτσι εξυπηρετεί όσο το δυνατόν καλύτερα τις ανάγκες των πελατών της. Σ' αυτό βέβαια συμβάλει και η περιοχή που θα πραγματοποιηθεί η επένδυση αφού ενδείκνυται για οικογενειακές διακοπές.

6.2. Προσφερόμενες τιμές

Οι τιμές εξαρτώνται κατά πολύ μεγάλο βαθμό από τις υπηρεσίες που προσφέρονται καθώς επίσης από τις εκπτώσεις που γίνονται σε διάφορες κατηγορίες πελατών.

Η συγκεκριμένη μονάδα πέραν από τη διαμονή διαθέτει υψηλό επίπεδο προσφερόμενων υπηρεσιών.

Πιο συγκεκριμένα διαθέτει εστιατόριο που αναπτύσσεται στο εσωτερικό χώρο και σε σκιερές βεράντες με ανεπανάληπτη θέα. Θα κατασκευαστεί στο υπαίθριο χώρο αναψυκτήριο - καφετέρια, μεγάλη δίδυμη πισίνα, γήπεδο τένις, παιδική χαρά. Θα παρέχεται επίσης η δυνατότητα συμμετοχής των πελατών σε θαλάσσια σπορ στην ακτή.

Όλοι οι εσωτερικοί χώροι της μονάδας θα κλιματίζονται ενώ θα υπάρχει συσκευή τηλεοράσεως σε κάθε μονάδα, προτίθενται να εξυπηρετήσει και άλλα άτομα που επισκέπτονται την περιοχή.

Η παρόλα των Α. Κυλλήνης θεωρείται από τις ελκυστικότερες του Νομού και έτσι οι επισκέπτες από άλλες περιοχές έρχονται στην περιοχή προκειμένου να απολαύσουν την εξαιρετική παραλία και να εξυπηρετηθούν από τα φημισμένα νερά του υδροθεραπευτηρίου Ε.Ο.Τ. που βρίσκεται σε απόσταση 900μ. από την ιδιοκτησία.

Υπάρχει η δυνατότητα λειτουργίας της μονάδας και κατά την χαμηλή περίοδο με την προσφορά σε - άτομα τρίτης ηλικίας που ενδιαφέρονται για υδροθεραπεία - "οικονομικού πακέτου". Η ίδια προσφορά μπορεί να γίνει και σε άτομα που ασχολούνται με τον ναυταθλητισμό. Σ' αυτό συνηγορούν και οι κρατούσες κλιματολογικές συνθήκες όσο και η φυσιογνωμία του καλά προστατευόμενου υπήνεμου όρμου.

Έχουν γίνει ανάλογες προτάσεις στον Επιχειρηματία και τις οποίες έχει διερευνήσει και αποδεχθεί ότι αυτή η δυνατότητα είναι εφικτή και υλοποιήσιμη. Οι επισκέπτες θα είναι υψηλού επιπέδου και εισοδήματος της Κεντρικής Ευρώπης (συνταξιούχοι και ναυταθλητές ερασιτέχνες ή επαγγελματίες) στις οποίες χώρες κατά την χειμερινή περίοδο οι καιρικές συνθήκες είναι δύσκολος και η θερμοκρασία είναι χαμηλή.

Υπάρχει η δυνατότητα αυτοτελούς λειτουργίας κατά την περίοδο χαμηλής κινήσεως μέρους της μονάδας δηλαδή το κεντρικό κτίριο και αριθμός κτιρίων με τα διαμερίσματα.

Οι επενδυτές έχουν διερευνήσει την Ευρωπαϊκή αγορά και έχουν καταλήξει σε επιλογές λειτουργίας. Η ποικιλία των προσφερόμενων υπηρεσιών αποτελεί βασικό στοιχείο για την επίτευξη του στόχου της επιχείρησης που είναι η βελτίωση και η στήριξη του τελικού αποτελέσματος εκμετάλλευσης της επιχείρησης.

6.3. Χρόνος λειτουργίας

Ο χρόνος λειτουργίας της μονάδας καθορίστηκε για τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της για 8 μήνες από 15 Μαρτίου (περιλαμβάνει τις εορτές του Πάσχα Ορθόδοξων και Καθολικών) μέχρι 15 Νοεμβρίου, δεδομένου ότι οι κρατούσες στην περιοχή κλιματολογικές συνθήκες είναι άριστες.

Όπως αναφέραμε παραπάνω υπάρχει η δυνατότητα μέρος της μονάδας να λειτουργεί και κατά την χειμερινή περίοδο αλλά στην παρούσα μελέτη για λόγους συντηρητικής εκτίμησης δεν λαμβάνεται υπόψη.

Πρέπει ακόμη να σημειωθεί ότι κατά τους μήνες Απρίλιο, Μάιο, Σεπτέμβριο, Οκτώβριο διεξάγεται ο μεγαλύτερος αριθμός εκπαιδευτικών εκδρομών και κυρίως εφαρμόζεται ο θεραπευτικός Τουρισμός. Το γεγονός αυτό εδραιώνει την δυνατότητα λειτουργίας της μονάδας και αντικειμενικά συμβάλει άμεσα στην αύξηση της κινήσεως των τουριστών την περίοδο αυτή που δεν είναι υψηλής τουριστικής κινήσεως.

Εξάλλου υπάρχει έντονη προσπάθεια εκ μέρους του κράτους με διάφορα κίνητρα της διευρύνσεως της τουριστικής περιόδου. Σε αυτό θα συμβάλει σημαντικά και η λειτουργία του υδροθεραπευτηρίου.

Ο συνολικός χρόνος λειτουργίας θα είναι 240 ημέρες κατανεμημένες σε δύο περιόδους συναρτήσει της κινήσεως. Η πρώτη περίοδο θα είναι της μέσης Τουριστικής Κίνησης και θα περιλαμβάνει 15 ημέρες το Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Οκτώβριο και 15 ημέρες από το Νοέμβριο, συνολικά 120 ημέρες.

Η δεύτερη ετήσια περίοδο θα είναι υψηλής τουριστικής κίνησης και θα περιλαμβάνει 4 μήνες της καλοκαιρινής αιχμής δηλαδή Ιούνιο, Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο δηλαδή συνολικά 120 ημέρες.

6.4. Προβλεπόμενη πληρότητα

Η προβλεπόμενη πληρότητα αποτελεί την 4^η παραδοχή (την πιο σημαντική) που παίζει αποφασιστικό ρόλο στη βιωσιμότητα της επιχείρησης.

Το βασικό στοιχείο που χαρακτηρίζει τον Νομό είναι η παντελής έλλειψη μονάδων επιπλωμένων διαμερισμάτων, καθώς επίσης και ο μικρός αριθμός ξενοδοχείων υψηλής ποιότητας προσφερόμενων υπηρεσιών όπως διεξοδικά σημειώνεται στο κεφάλαιο Τουριστικής Κίνησης.

Σχετικά με τις παρατηρήσεις που σημειώνονται στο κεφάλαιο της Τουριστικής Κίνησης παρατηρούμε ότι υπάρχει μια σταθερή άνοδος όλων των παραμέτρων με υψηλούς δείκτες, με αισιόδοξες προοπτικές. Στο ίδιο συμπέρασμα καταλήγουμε και από τα επίσημα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. και από την προβολή των στοιχείων αυτών.

Κατά το σχεδιασμό της μελέτης, βασικός άξονας είναι η διατήρηση της μέσης διάρκειας παραμονής. Σ' αυτό θα συμβάλλει άμεσα η ποικιλία προσφερόμενων υπηρεσιών που καλύπτουν μεγάλο φάσμα ενδιαφερόντων.

Η μονάδα θα συμβάλει στην αύξηση της ζήτησης και θα λειτουργεί σαν κίνητρο στην προτίμηση των επισκεπτών και αυτό συνεπικουρείται από την έλλειψη τέτοιων μονάδων που να καλύπτουν αυτές τις υπηρεσίες.

Η μέση προβλεπόμενη πληρότητα της μονάδας θα υπολογιστεί με βάση τα τελευταία στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. για ξενοδοχεία Α' , Β' κατηγορίας του Νομού σε συνδυασμό με τους δείκτες διαχρονικής εξέλιξης και της γενικότερης τάσης της τουριστικής κίνησης κατά τον χρόνο λειτουργίας της μονάδας. Δηλαδή η επίσημη μέση πληρότητα για τις υπάρχουσες Α' κατηγορίες μονάδες των ετών 1992-93 θα προσαρμοστεί για το έτος λειτουργίας της μονάδας. Θεωρείται κατά δυσμενή παραδοχή ετήσια πληρότητα 75%, στην πραγματικότητα θα ξεπεράσει το 85% αφού σήμερα κυμαίνεται πάνω από 80%.

Για την περιοχή Λ. Κυλλήνης πρέπει να σημειωθεί ότι οι αντικειμενικές προβλέψεις είναι πολύ αισιόδοξες. Αυτό στηρίζεται στο γεγονός ότι πριν τη λειτουργία της παρούσης επένδυσης θα έχει τεθεί σε λειτουργία το νέο υδροθεραπευτήριο.

Διαθέτει σύγχρονο τεχνολογικό εξοπλισμό και άρτιες εγκαταστάσεις. Μπορεί να ανταποκριθεί πλήρως στην ζήτηση για σύγχρονη υδροθεραπεία με επιτυχή αποτελέσματα από Έλληνες και αλλοδαπούς.

Αλλωστε δεν θα πρέπει να διαφεύγει της προσοχής το γεγονός ότι με την λειτουργία του νέου τουριστικού συγκροτήματος και με βάση τους στόχους που έχει θέσει η πολιτεία τα Λ. Κυλλήνης θα αποτελέσουν μια από τις πιο σύγχρονες λουτροπόλεις της Ευρώπης. Σ' αυτό θα συμβάλλουν -πέρα από τις σύγχρονες εγκαταστάσεις και τα αποτελεσματικά νερά- η μαγευτική θάλασσα και το καταπληκτικό φυσικό περιβάλλον.

Κατά τον υπολογισμό της ετήσιας κίνησης ολόκληρο το έτος για πρακτικούς λόγους χωρίζεται σε δύο περιόδους. Την περίοδο μέσης κίνησης που περιλαμβάνει 15 ημέρες από Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Οκτώβριο και 15 ημέρες από τον Νοέμβριο και την περίοδο υψηλής κίνησης που περιλαμβάνει τον Ιούνιο, Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο.

Σαν αφετηρία εκκίνησης θα θεωρήσουμε την μέση πληρότητα του 1^{ου} έτους 75% ενώ για τα επόμενα έτη γίνεται μικρή αύξηση της πληρότητας.

Παρακάτω θα αναλύσουμε την προβλεπόμενη πληρότητα για τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας της μονάδας τόσο για τους μήνες της μέσης περιόδου όσο και για τους μήνες υψηλής περιόδου.

Ι ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

ΜΗΝΕΣ	ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝ Η ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 1997	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΒΑΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ Ε.Σ.Υ.Ε. ΓΙΑ ΜΟΝΑΔΕΣ Α' - Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ
Μάρτιος	15	40%	50%
Απρίλιος	30	65%	65%
Μάιος	30	80%	75%
Οκτώβριος	30	45%	45%
Νοέμβριος	15	35%	35%
Σύνολο ημερών	120		
	Μέση πληρότητα	56%	56,3%

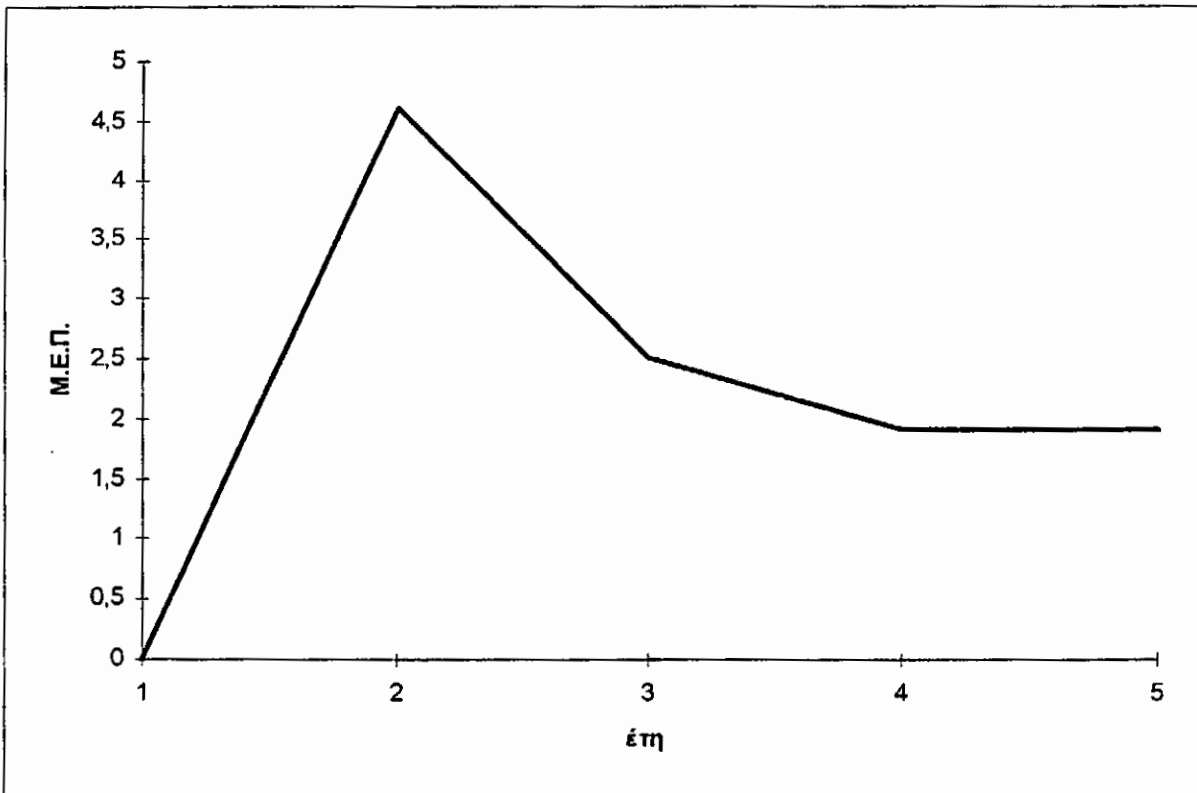
ΙΙ ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

ΜΗΝΕΣ	ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝ Η ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 1997	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΒΑΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ Ε.Σ.Υ.Ε. ΓΙΑ ΜΟΝΑΔΕΣ Α' - Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ
Ιούνιος	30	90%	90%
Ιούλιος	30	100%	105%
Αύγουστος	30	100%	104%
Σεπτέμβριος	30	90%	85%
Σύνολο ημερών	120		
	Μέση πληρότητα	95%	96%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ 1^{ου} - 5^{ου}

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
I. Μέση τουριστική περίοδος	56%	60%	62%	65%	65%
II. Υψηλή τουριστική περίοδος	95%	98%	100%	100%	100%
Μέση ετήσια πληρότητα	75,50%	79%	81%	82,5%	82,5%
Ετήσια αύξηση		+4,6%	2,5%	1,9%	-

Οι αυξομειώσεις της μέσης ετήσιας πληρότητας κατά τα πρώτα 5 χρόνια λειτουργίας της μονάδας παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



**Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ
ΔΙΟΔΙΩΤΗΚΗ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΣΟΔΩΝ

Στο κεφάλαιο αυτό με αναλυτικούς υπολογισμούς για τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας της μονάδας θα γίνεται προσδιορισμός προβλεπόμενων εσόδων.

Θα ληφθούν υπόψη οι παρακάτω παραδοχές:

- Παροχή πρωινού.
- Παροχή γεύματος.
- Εσωτερικά αναψυκτήρια.
- Πισίνα - μπαρ.
- Τένις ανά ώρα.

Οι τιμές μονάδος για κάθε υπηρεσία που προσφέρεται θα υπολογίζονται με βάση τις τιμές που ισχύουν στα ξενοδοχεία Α' κατηγορίας. Παράλληλα θα ληφθούν υπόψη και τα στοιχεία που αποκόμισαν οι ίδιοι οι επενδυτές από την έρευνα αγοράς που έκαναν στο εσωτερικό και στο εξωτερικό.

Ειδικότερα οι τιμές διανυκτερεύσεως έχουν αποδεσμευτεί και διαμορφώνονται ανάλογα προς το νόμο προσφοράς και ζήτησης και τα κατώτερα όρια τιμών εφαρμόζονται μόνον και εφόσον οι επιχειρηματίες δεν τα δηλώσουν εγκαίρως.

Οι τιμές για τον υπολογισμό των εσόδων καθορίζονται με βάση τα ισχύοντα στην περιοχή και έχουν ως εξής:

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	
	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ
Διανυχτέρευση δίκλινου διαμερίσματος	9.000	12.000
Διανυχτέρευση τρίκλινου διαμερίσματος	12.000	15.000
Παροχή πρωινού	700	900
Παροχή γεύματος	1.000	1.500
Αναψυκτήρια εσωτερικά	200	250
Μπαρ - Πισίνα	150	200
Τένις ανά ώρα	800	800

Οι τιμές που αναφέρονται παραπάνω είναι χαμηλότερες κατά 15% από τις ισχύουσες. Κατά τον τρόπο αυτό ευνοούνται οι συνθήκες ανταγωνιστικότητας καθώς επίσης αποδίδονται συντηρητικές εκτιμήσεις (δυσμενής παροχή).

Πρέπει να σημειώσουμε ότι στις διανυκτερεύσεις με βάση τις νόμιμες διατάξεις του Ε.Ο.Τ. γίνεται προσαύξηση 20% λόγω χρησιμοποίησης πρόσθετης κλίνης (καναπές) και για παραμονή διάρκειας μέχρι 2 ημερών 10%. Όπως έχει ήδη αναφερθεί έχει τη δυνατότητα πρόσθετης κλίνης.

Για λόγους συντηρητικής εκτιμήσεως δεν λαμβάνονται συντελεστές προσαύξησης για πρόσθετη κλίνη ή για μικρής διάρκειας παραμονή.

Τα ποτά που διατίθενται στο εστιατόριο συνυπολογίζονται στην κίνηση του μπαρ.

Στο αναψυκτήριο εκτός από καφέ θα προσφέρονται αναψυκτικά, παγωτά, γλυκά, οινοπνευματώδη ποτά. Εδώ να σημειωθεί τη μεγάλη κατανάλωση οινοπνευματωδών ποτών που παρουσιάζεται κυρίως από τους αλλοδαπούς.

Δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι η μονάδα προτίθεται να εξυπηρετεί και άτομα εκτός των διαμενόντων ιδιαιτέρως στο εστιατόριο και στο αναψυκτήριο.

Παράλληλα πρέπει να τονιστεί ότι οι λειτουργίες της πισίνας, ντίσκο, σπορ κ.τ.λ. εγκαταστάσεων λειτουργούν περισσότερο σαν κίνητρο και σαν υποδομή για την στήριξη της γενικής κίνησης της μονάδας παρά σαν βασικό στοιχείο εσόδων.

Γενικά η λειτουργία της μονάδας όπως μελετήθηκε θα είναι προσαρμοσμένη στις προτιμήσεις, επιθυμίες και συνήθειες μιας υψηλής εισοδήματος πελατείας με δεδομένο σύστημα κοινωνικών και πολιτιστικών αξιών και απαιτήσεων.

Όπως έχουμε αναφέρει στην ανάλυση των προσδοκιών της μονάδας ένα τμήμα της θα λειτουργήσει και κατά την χειμερινή περίοδο. Η αίθουσα του εστιατορίου θα διατίθεται και για κοινωνικές εκδηλώσεις την περίοδο αυτή και κυρίως σε διάφορες εορτές.

Οι επενδυτές σε συνεργασία με ειδικό μελετητικό γραφείο ασχολήθηκαν με το θέμα οργάνωσης, λειτουργίας και προβολής της επιχείρησης. Τα πορίσματα από αυτές τις μελέτες θα εφαρμοστούν για την επίτευξη όσο το δυνατόν καλύτερης λειτουργίας της μονάδας.

Για κάλυψη μερικών εξόδων όπως υλικά καθαριότητας, παροχές ηλεκτρικού νερού, υλικά και πρώτες ύλες παρασκευής γευμάτων εστιατορίου ή προσφερόμενων από το αναψυκτήριο καθορίζονται ποσοστά επί της τιμής μονάδας

εκάστης προσφερόμενης υπηρεσίας. Στα έξοδα αυτά συμπεριλαμβάνονται οι δαπάνες για την πληρωμή των εργατών.

Τα ποσοστά επί της τιμής μονάδας κάθε προσφερόμενης υπηρεσίας έχουν ως εξής:

Διανυκτερεύσεις	96%
Πρωινά	75%
Αναψυκτήρια - μπαρ	80%
Γεύματα	65%

Παρακάτω προσδιορίζουμε αναλυτικά τα προβλεπόμενα έσοδα της μονάδας κατά τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας της τόσο κατά την Μέση όσο και κατά την Υψηλή περίοδο.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Μέγιστη απόδοση.

α) Μέση περίοδος.

Είδος προσφερόμενης υπηρεσίας	Αναλυτικός υπολογισμός	Σύνολο
Διανυκτ. δίκλινου	: 18 x 120 x 9.000 x 096 =	18.662.000
Διανυκτ. τρίκλινου	: 12 x 120 x 12.000 x 096 =	16.588.000
Παροχή πρωινού	: 72 x 120 x 700 x 050 x 075 =	2.268.000
Παροχή γεύματος	: 32 x 120 x 1.000 x 2 x 065 =	11.232.000
Αναψυκτήριο	: 72 x 120 x 200 x 3 x 080 =	4.147.000
Υπαίθριο μπαρ	: 72 x 120 x 150 x 1,5 x 080 =	1.555.000
Τένις	: 6 x 120 x 600 =	432.000
		<u>55.884.000</u>

β) Υψηλή περίοδος.

Είδος προσφερόμενης υπηρεσίας	Αναλυτικός υπολογισμός	Σύνολο
Διανυκτ. δίκλινου	: 18 x 120 x 12.000 x 096 =	24.883.000
Διανυκτ. τρίκλινου	: 12 x 120 x 15.000 x 096 =	20.736.000
Παροχή πρωινού	: 72 x 120 x 900 x 050 x 075 =	2.916.000
Παροχή γεύματος	: 72 x 120 x 1.500 x 2 x 065 =	16.838.000
Αναψυκτήριο	: 72 x 120 x 250 x 4 x 080 =	6.912.000
Υπαίθριο μπαρ	: 72 x 120 x 200 x 2 x 080 =	2.764.000
Τένις	: 10 x 120 x 800 =	960.000
		<u>76.009.000</u>

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Με βάση την προβλεπόμενη πληρότητα

1^ο έτος

Μέση περίοδος με πληρότητα	56% X 55.884.000 =	31.295.000
υψηλή περίοδος με πληρότητα	95% X 76.009.000 =	72.208.000
Σύνολο ακαθ. Εσόδων 1 ^{ου} έτους		<hr/> 103.503.000

2^ο έτος

Μέση περίοδος με πληρότητα	60% X 56.884.000 =	33.530.000
υψηλή περίοδος με πληρότητα	98% X 76.009.000 =	74.488.000
Σύνολο ακαθ. Εσόδων 2 ^{ου} έτους		<hr/> 108.018.000

3^ο έτος

Μέση περίοδος με πληρότητα	62% X 55.884.000 =	34.648.000
υψηλή περίοδος με πληρότητα	100% X 76.009.000 =	76.009.000
Σύνολο ακαθ. Εσόδων 3 ^{ου} έτους		<hr/> 110.657.000

4^ο έτος

Μέση περίοδος με πληρότητα	65% X 55.884.000 =	31.324.000
υψηλή περίοδος με πληρότητα	100% X 76.009.000 =	76.009.000
Σύνολο ακαθ. Εσόδων 4 ^{ου} έτους		<hr/> 112.333.000

5^ο έτος

Μέση περίοδος με πληρότητα	65% X 55.884.000 =	36.324.000
υψηλή περίοδος με πληρότητα	100% X 76.009.000 =	76.009.000
Σύνολο ακαθ. Εσόδων 5 ^{ου} έτους		<hr/> 112.333.000

Κεφάλαιο Υπολογισμού Εξόδων

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ανάλυση των προβλεπόμενων εξόδων λαμβάνοντας υπόψη τις παρακάτω παραδοχές:

1. Προσωπικό.
2. Τουριστικά γραφεία.
3. Γενικά έξοδα.
4. συντήρηση.

Αναλυτικότερα οι παραπάνω παραδοχές έχουν ως εξής:

7.1. Προσωπικό

Η μονάδα προβλέπεται συνολικά να απασχολήσει 16 άτομα όπως παραθέτουμε παρακάτω σε αναλυτικό πίνακα κατά ειδικότητα, χρόνο απασχόλησης και αριθμό.

Ο αριθμός των 16 ατόμων άμεσης απασχόλησης εξασφαλίζει υψηλό δείκτη προσφερόμενης ποιότητας και καλύπτει άμεσα τις ανάγκες της μονάδας.

Από τα 16 άτομα, 4 θα ασχοληθούν σε ετήσια βάση. Τα άτομα αυτά είναι ο διευθυντής, ο διαχειριστής - λογιστής, ο κηπουρός - φύλακας, ο συντηρητής και ένας από το βοηθητικό προσωπικό, 9 άτομα θα απασχοληθούν για οκτώ μήνες το χρόνο και τα υπόλοιπα 3 άτομα για 5 μήνες.

Για τα υπόλοιπα άτομα θα κλιμακωθεί η απασχόληση αναλόγως, προκειμένου να ασχοληθούν στην προετοιμασία της μονάδας πριν την λειτουργία της, τακτοποίηση, καθαριότητα κ.τ.λ.

στα έξοδα προσωπικού εκτός από την μισθοδοσία υπολογίζονται επιβαρύνσεις ασφαλιστικών εισφορών, δώρα και έξοδα διατροφής κατά την διάρκεια λειτουργίας του εστιατορίου.

7.2. Τουριστικά γραφεία

Οι δαπάνες για τουριστικά πρακτορεία υπολογίζονται σαν δυσμενή παραδοχή. Αυτό σημαίνει ότι οι δαπάνες αυτές μπορούν να αποφευχθούν γιατί ο επενδυτής έχει την δυνατότητα να καλύψει ο ίδιος το θέμα και να προβεί σε έρευνα αγοράς. Επιπλέον λόγω της θέσεως της μονάδας υπάρχουν ουσιαστικές προϋποθέσεις για μεγάλο ποσοστό πελατείας υψηλού εισοδήματος και χωρίς τη παρεμβολή Τουριστικού πράκτορα.

7.3. Γενικά έξοδα

Πρόκειται για δαπάνες οι οποίες πραγματοποιούνται προκειμένου να αντιμετωπιστούν έξοδα καθορισμού, αντικατάστασης αναλώσιμων υλικών, σκευών και φθορών, διαφημιστικά έντυπα, γραφική ύλη, ασφάλιστρα, παροχές προς τους κοινωφελείς οργανισμούς, τηλέφωνο, ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, έξοδα μεταφοράς επισκεπτών, προβολή και διαφήμιση της τουριστικής μονάδας στο εσωτερικό καθώς επίσης και στο εξωτερικό.

7.4. Συντήρηση

Προβλέπονται έξοδα για τη συντήρηση τόσο του μηχανολογικού εξοπλισμού και εγκαταστάσεων όσο και των κτιριακών εγκαταστάσεων. Θα αγοραστούν υλικά για βαφές ξύλινων επιφανειών, καθαρισμοί χώρων και γενικά θα καλύπτονται τα έξοδα που θα προκύπτουν από τις εργασίες ετήσιας γενικής συντηρήσεως.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ειδικότητα	Απασχόληση σε μήνες		Συνολικός αρ. ατόμων	Μηνιαίος μισθός	Σύνολο ετησίων αποδοχών
	12	8			
1	2	3	4	5	
Διευθυντής	1	1	1	150.000	1.800.000
Υποδοχή	1	1	1	80.000	640.000
Μάγειρας	1	1	1	130.000	1.040.000
Βοη. Προς. μαγειρείου	1	1	1	75.000	600.000
Μπάρμαν	2	2	2	80.000	1.280.000
Σερβιτόροι	2	2	2	75.000	1.200.000
Καμαριέρες	2	2	4	70.000	1.820.000
Πλυντήριο	1	1	1	70.000	560.000
Φύλακας - Κηπουρός	1	1	1	85.000	1.020.000
Γενικών καθηκόντων	1	1	2	75.000	1.275.000
	3	10	3	16	11.835

Δαπάνες προσωπικού

α. Μισθοδοσία	11.235.000 δρχ.	
β. Για καταβολή δώρων εορτών	820.000 δρχ.	<u>12.065.000 δρχ.</u>
γ. Ασφαλιστικοί οργανισμοί		<u>2.470.000 δρχ.</u>
δ. Έξοδα διατροφής		<u>600.000 δρχ.</u>

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

α/α	Είδος εξόδων	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
1.	Μισθοδοσίες προσωπικού	11.235.000	11.235.000	11.235.000	11.235.000	11.235.000
2.	Εισφορές ασφλ. Οργαν.	2.470.000	2.470.000	2.470.000	2.470.000	2.470.000
3.	Διατροφή προσωπικού	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
4.	Προμήθεια τουριστικών γραφείων	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5.	Γενικά έξοδα	7.000.000	7.500.000	8.000.000	8.500.000	8.500.000
6.	Συντήρηση εγκαταστάσεων	-	500.000	500.000	500.000	1.000.000
7.	Έξοδα χειμερινής περιόδου	250.000	250.000	250.000	250.000	500.000
8.	Απρόβλεπτες δαπάνες	445.000	445.000	445.000	445.000	585.000
Σύνολο ετήσιων εξόδων		24.000.000	25.500.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μονάδα θα χρησιμοποιήσει σύστημα εξοικονόμησης ηλεκτρικής ενέργειας για την παροχή ζεστού νερού με εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών. Τέλος προβλέπεται η χρησιμοποίηση γεωτρήσεως για την κάλυψη πόσιμου νερού όπως και για τις ανάγκες της κολυμβητικής δεξαμενής, ενώ προβλέπεται σύστημα αντλιών θερμότητας για την εγκατάσταση κλιματισμού που εξασφαλίζει ευνοϊκές συνθήκες για την οικονομία ηλεκτρικής ενέργειας.

7.5. Χρηματοοικονομικό κόστος

Στο κεφάλαιο αυτό θα ασχοληθούμε με τον αναλυτικό υπολογισμό των τόκων μακροπρόθεσμου δανείου ύψους **107.100.000 δραχμών** χάριτος δύο ετών και με επιτόκιο 26%.

Οι απλοί τόκοι της περιόδου χάριτος θα κεφαλοποιηθούν και θα ενσωματωθούν στο αρχικό δάνειο.

Βέβαια για να αρχίσει ο υπολογισμός των τόκων που θα καταβάλει ο επενδυτής στην τράπεζα που θα χρηματοδοτήσει το έργο απαιτείται η υποβολή αιτήσεως και εγκρίσεώς της για την υπαγωγή της επένδυσης στις ευνοϊκές διατάξεις του Ν/ 1892/90 περί κινήτρων (Δ' περιοχή).

Το ύψος του ποσοστού της υπολογιζόμενης επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό επιχορήγησης.

Η κατασκευαστική περίοδος θα διαρκέσει 20 μήνες και η έναρξη λειτουργίας της μονάδας προβλέπεται την Άνοιξη του 1998 εφόσον η χρηματοδότηση γίνει χωρίς καθυστερήσεις. Η καταβολή των πρώτων τοκοχρεολυτικών δόσεων θα γίνει στο τέλος του πρώτου έτους λειτουργίας της μονάδας από την συνομολόγηση του δανείου.

Παρακάτω παρατίθεται αναλυτικός υπολογισμός δανειακών υποχρεώσεων:

- Ύψος αρχικού τραπεζικού δανείου 107.100.000 δρχ.
- Τόκοι περιόδου χάριτος 13.900.000 δρχ.
- Ετήσια τοκοχρεολυτική δόση 121.000.000 δρχ.

$$R = \frac{(1 + 0,26)^{15} \times 0,26}{(1 + 0,26)^{15} - 1} \times 121.000.000 = 32.474.000 \text{ δ ρχ.}$$

Υπολογισμός και ανάλυση 1ης δόσης

Τοκοχρεολυτική δόση	32.474.000 δρχ.	
Μείον τόκοι 1ου έτους	<u>31.460.000 δρχ.</u>	
Χρεωλύσιον	1.014.000 δρχ.	1.014.000
Υποχρέωση επενδυτού	/	
Τόκοι 1ης δόσης	31.460.000 δρχ.	
Επιδότηση επιτοκίου	<u>7.865.000 δρχ.</u>	<u>23.595.000</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΟΥ 1η ΔΟΣΗ		<u>24.609.000</u>

Υπολογισμός και ανάλυση 2ης δόσης

Τοκοχρεολυτική δόση	32.474.000 δρχ.	
Μείον τόκοι 2ου έτους	<u>31.200.000 δρχ.</u>	
Χρεωλύσιον	1.274.000 δρχ.	1.274.000
Υποχρέωση επενδυτού		
Τόκοι 2ης δόσης	31.200.000 δρχ.	
Επιδότηση επιτοκίου	<u>7.800.000 δρχ.</u>	<u>23.400.000</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΟΥ 2η ΔΟΣΗ		<u>24.674.000</u>

Υπολογισμός και ανάλυση 3ης δόσης

Τοκοχρεολυτική δόση	32.474.000 δρχ.	
Μείον τόκοι 3ου έτους	<u>30.865.000 δρχ.</u>	
Χρεωλύσιον	1.609.000 δρχ.	1.609.000
Υποχρέωση επενδυτού		
Τόκοι 3ης δόσης	30.865.000 δρχ.	
Επιδότηση επιτοκίου	<u>7.716.000 δρχ.</u>	<u>23.145.000</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΟΥ 3η ΔΟΣΗ		<u>24.758.000</u>

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΑΝΕΙΑΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ

	Χρεολύσιο	Ετήσιος τόκος	Τοκοχρεολύσιο	Υψος επιδότησης επιτοκίου	Υποχρέωση επενδύτου
1ο	1.014.000	31.460.000	32.474.000	7.865.000	24.609.000
2ο	1.274.000	31.200.000	32.474.000	7.800.000	24.674.000
3ο	1.689.000	30.825.000	32.474.000	7.716.000	24.758.000
4ο	2.028.000	30.446.000	32.474.000	-	32.474.000
5ο	2.255.000	29.919.000	32.474.000	-	32.474.000
Σύνολο	8.460.000	153.890.000		23.381.000	138.989.000

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
Έσοδα	103.503.000	108.018.000	110.657.000	112.333.000	112.333.000
Μείον έξοδα	24.000.000	25.000.000	25.500.000	26.000.000	26.000.000
Κέρδη προ αποσβέσεων	79.503.000	83.018.000	85.157.000	86.333.000	86.333.000
Μείον τόκοι	-	23.595.000	23.400.000	23.149.000	30.446.000
Κέρδη προ αποσβέσεων και προ φόρων	79503.000	59.423.000	61.757.000	63.184.000	55.887.000

* Στο τέλος του δεύτερου έτους λειτουργίας, υπολογίζεται η δαπάνη καταβολής για τόκους δεδομένου ότι τότε προβλέπεται η λήξη της περιόδου χάριτος, στους καταβαλλόμενους δε τόκους συμπεριλαμβάνονται και οι κεφαλοποιηθέντες τόκοι της περιόδου χάριτος. Η επιδότηση του επιτοκίου θα γίνει για τρία έτη με ποσοστό 25% δεδομένου ότι η επένδυση εκτελείται σε Δ' περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με όλα όσα έχουν αναφερθεί στα παραπάνω κεφάλαια συμπεραίνουμε ότι η επένδυση συγκεντρώνει όλα εκείνα τα στοιχεία για την ένταξή της στον Ν. 1892/90.

Σε ότι αφορά την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών.

Η μονάδα σύμφωνα με την έγκριση του Ε.Ο.Τ. θα έχει επιπλωμένα διαμερίσματα Β' κατηγορίας. Οι προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. για τα ξενοδοχεία προβλέπουν τις εξής κατηγορίες ΑΑ, Α, Β κ.τ.λ., ενώ για τα επιπλωμένα διαμερίσματα Α, Β κατηγορία κ.τ.λ. δηλαδή δεν προβλέπεται ΑΑ' κατηγορία για τον τύπο αυτό εξυπηρέτησης. Έτσι εύκολα καταλαβαίνουμε ότι οι προσφερόμενες υπηρεσίες της μονάδας μας θα είναι υψηλού επιπέδου και θα ανταποκρίνεται σε εκείνη της Α' κατηγορίας των ξενοδοχείων.

Εξάλλου για την παρούσα επένδυση η προσφορά υψηλών υπηρεσιών αποτελεί κεντρικό άξονα μιας ουσιαστικής προσπάθειας που καταδεικνύεται από το γεγονός ότι η μονάδα θα προσφέρει υπηρεσίες που ξεφεύγουν από όσα τυπικά απαιτούν οι προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. όπως:

- Όλα τα διαμερίσματα θα διαθέτουν έγχρωμη τηλεόραση παρότι η χρήση της είναι προαιρετική.
- Όλοι οι χώροι θα κλιματίζονται παρόλο που οι προδιαγραφές δεν το απαιτούν.
- Θα υπάρχει πισίνα, γήπεδο, αναψυκτήριο, παιδική χαρά κ.τ.λ.
- Η ανάπτυξη των κτιρίων οριζοντογραφικά είναι προαιρετική αν και έτσι αποφεύγουμε την ύπαρξη ενός μόνο κτιρίου και έτσι άμεσα συμβάλλουμε στην ποιότητα των υπηρεσιών αφού υπάρχει εύκολη διακίνηση, εξυπηρέτηση και διαμονή. Σε αυτό συμβάλει έντονα και η κηποτεχνική διαμόρφωση, κάνοντας την παρούσα να παρουσιάζει έναντι μιας τυπικής κατασκευής υψηλότερο δείκτη ποιότητας που συνεπάγεται μεγαλύτερο λειτουργικό κόστος έχοντας αποκλειστικό γνώμονα την προσφερόμενη ποιότητα και όχι άμεσο όφελος τα έσοδα.

Σε ότι αφορά την ίδια συμμετοχή.

Η συμμετοχή των επενδυτών σε μετρητά ανέρχεται στο ποσοστό 40,20% επί της παραγωγικής επένδυσης. Ένα ποσοστό αρκετά υψηλότερο από το ανώτατο όριο που προβλέπει η σχετική υπουργική απόφαση.

Σε ότι αφορά την εξοικονόμηση ενέργειας.

Η μονάδα θα χρησιμοποιήσει ηλιακούς συλλέκτες για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσεως καθώς επίσης θα χρησιμοποιηθεί σύστημα αντλιών θερμότητας για τον κλιματισμό. Η μονάδα θα χρησιμοποιήσει γεώτρηση για την άντληση νερού τόσο για άρδευση όσο και για άλλες λειτουργίες. Επίσης τα προϊόντα του βιολογικού καθαρισμού θα καλύψουν αρδευτικές ανάγκες και καθώς και η κολυμβητική δεξαμενή θα έχει σύστημα ανακυκλοφορίας και καθαρισμού με φίλτρα άμμου που θα εξασφαλίσουν οικονομία στη χρήση νερού.

Με άλλα λόγια πέρα από την προσπάθεια για εξοικονόμηση ενέργειας γίνεται και προσπάθεια για την εξοικονόμηση υδάτινων πόρων. Αυτό το γεγονός πρέπει να εκτιμηθεί θετικά δεδομένου των προβλημάτων ανομβρίας των τελευταίων χρόνων.

Σε ότι αφορά το χωροαναπτυξιακό κριτήριο.

Η επένδυση από θέμα κινήτρων υπάγεται στη Δ περιοχή (Ν. 1892 /90), θα πρέπει να σημειωθεί πως ο Νομός με τον Ν. 1862 /82 υπάγεται στη Γ' περιοχή, μετά από τους καταστροφικούς σεισμούς και λόγω των σοβαρών ζημιών που υπέστησαν τα κτίρια και γενικότερα του πλήγματος και της μείωσης των επενδύσεων ο Νομός υπάγεται πλέον στην Δ' περιοχή. Και όπως έχουμε δει στο κεφάλαιο αποτελεσμάτων η επένδυση παρουσιάζει υψηλό δείκτη αποδόσεως ιδίων κεφαλαίων παρότι στην μελέτη ελήφθησαν παραδοχές με τις πλέον συντηρητικές εκτιμήσεις.

Σε ότι αφορά την ιδιοκτησία.

Το οικόπεδο βρίσκεται σε προνομιακή θέση με υπέροχη θέα προς το Ιόνιο και ανάμεσα σε καταπράσινο χώρο από παντού ελεύθερο. Πρόκειται για οικόπεδο κατάλληλο για τουριστική μονάδα.

Σε ότι αφορά την ιδιοκτησία.

Το οικόπεδο βρίσκεται σε προνομακή θέση με υπέροχη θέα προς το Ιόνιο και ανάμεσα σε καταπράσινο χώρο από παντού ελεύθερο. Πρόκειται για οικόπεδο κατάλληλο για τουριστική μονάδα.

Εκτός από τα προηγούμενα που συνοπτικά αναφέραμε θα πρέπει να αναφέρουμε στοιχεία με συστατικές και θετικές επιπτώσεις:

- Η μονάδα συμβάλει στην ανάπτυξη (οικονομική - τουριστική) του Νομού αφού άλλη παρόμοια μονάδα δεν υπάρχει στον Νομό. Η στιγμή που πραγματοποιείται η μονάδα είναι αρκετά κρίσιμη για τον ποιοτικό τουρισμό. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια καμπή του υψηλού βαθμού ποιότητας που οφείλεται στην μη ποιοτική προσφορά εξαιτίας της μη ύπαρξης ελέγχου από μέρους της πολιτείας και στην μαζικοποίηση του τουρισμού. Στόχος του επενδυτή είναι η ανατροπή των παραπάνω, μέσω επανέλκυσης τουριστικής ζήτησης υψηλού επιπέδου.
- Συμβάλει στην εθνική οικονομία μιας και ο επενδυτής θα φέρει ξένους πελάτες που θα πληρώνουν σε συνάλλαγμα.
- Είναι ανταγωνιστική λόγω της υψηλής ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών. Είναι επίσης αποδοτική γιατί το μέγεθος και το είδος της επένδυσης, προέκυψαν από μια συστηματική τεχνοοικονομική μελέτη.
- Συμβάλει στην ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη, για λόγους που βλέπουμε καθαρά από τα παραπάνω και ειδικά σε μια ευαίσθητη περιοχή, με χαμηλούς δείκτες ανάπτυξης.

Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί ότι η περιφέρεια υστερεί σημαντικά στον τομέα των ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων που εύκολα αυτό αποδεικνύεται από την μελέτη των σχετικών πινάκων της Υ.Π.Ε.Θ.Ο.

Έτσι η επένδυση μας για την περιοχή θεωρείται θετική και απαραίτητη, γι' αυτό η πολιτεία θα πρέπει να συμβάλλει στην πραγματοποίησή της και το κάνει μέσω μιας σειράς διευκολύνσεων όπως είναι οι παροχές του αναπτυξιακού Νόμου 1892 /90. Με αυτόν τον τρόπο σηματοδοτείται η κατεύθυνση για εξέλιξη της περιοχής που δικαιούνται και μπορεί να έχει ένα καλύτερο μέλλον ώστε να βγει από τον περιθωριακό χαρακτήρα που έχει μέχρι σήμερα και να ενταχθεί άμεσα στον παραγωγικό δυναμικό επ' ωφελεία και της εθνικής οικονομίας.

Συμπερασματικά, με βάση τα όσα παραπάνω σημειώνονται καθώς και με αυτά που αναφέρονται αναλυτικά στα κεφάλαια, το απαιτούμενο συνολικό ποσοστό επιχορήγησης - επιδότησης 25% πρέπει να κριθεί δίκαιο, νόμιμο και εύλογο. Διότι η έγκριση του αιτούμενου ποσοστού αποτελεί έμπρακτη αναγνώριση μιας τεράστιας θετικής και ολοκληρωμένης προσπάθειας που γίνεται επάνω στους άξονες της νέας τουριστικής Πολιτικής και ουσιαστικά αποτελεί αντιστάθμισμα και την εξισορρόπηση του υψηλού λειτουργικού κόστους που αναλαμβάνει ο επενδυτής με τη λειτουργία μιας μονάδας που θα προσφέρει δέσμη υψηλών υπηρεσιών τις οποίες ο τόπος μας έχει άμεση ανάγκη.

Τελικά συμπεράσματα

Με τα ήδη αναλυτικά παραταθέντα στοιχεία που διεξοδικά αναφέρθηκαν στο επιμέρους κεφάλαιο της παρούσης εργασίας προκύπτει:

- Η υπό ανέγερση μονάδα διαθέτει όλα τα θετικά στοιχεία μιας βιώσιμης και παραγωγικής επένδυσης με πλήρη κάλυψη και αντιμετώπιση όλων των υποχρεώσεων με τις πιο δυσμενείς παραδοχές και συντηρητικές εκτιμήσεις.
- Πρόκειται για ένα θετικό ρεαλιστικό βήμα κάτω από τις τρέχουσες συνθήκες στην κάλυψη αναγκών σε κλίνες, σε μια περιοχή με προοπτικές ανάπτυξης που όμως ως τώρα στερείται την ύπαρξη μονάδων υψηλής ποιότητας, γίνεται παράλληλα μια προσπάθεια διεύρυνσης της μέσης διάρκειας παραμονής και αναδιαβάθμιση της ποιότητας των σημερινών υπηρεσιών που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της ανταγωνιστικότητας του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος.
- Βελτίωση των τυπικών συνθηκών εξυπηρέτησης και ανακούφισης από τα συσσωρευμένα προβλήματα άλλων βεβαρημένων ασφυκτικά τουριστικών περιοχών και ταυτόχρονα προσφορά νέων πόλων έλξης και ενδιαφερόντων.
- Εξασφάλιση υψηλού αριθμού απασχόλησης με υψηλό δείκτη προσφερόμενων υπηρεσιών.
- Προστασία του περιβάλλοντος με τις απαραίτητες εγκαταστάσεις και παράλληλα αρχιτεκτονική μορφή που δένεται με το περιβάλλον καθώς και διακριτική χωροθέτηση.
- Κράτηση των εκροών επ' ωφελεία της περιφέρειας με τόνωση της οικονομίας μιας περιοχής με ιδιαιτερότητα και ευαισθησία.
- Υλοποίηση έμπρακτη της νέας κατεύθυνσης που δίνει η Πολιτεία ότι ποιοτικά, ποσοτικά, χωροταξικά, η συμβολή αποφασίζεται από την περιφέρεια, υποστηρίζεται και συντονίζεται από την κεντρική εξουσία.
- Υψηλό ποσοστό κεφαλαίων που ανέρχεται σε μετρητά 40,20% της παραγωγικής επένδυσης.
- Ενεργοποίηση δυναμικά της ιδιωτικής πρωτοβουλίας από ανθρώπους με πείρα, μεγάλη δραστηριότητα, ήθος και φερεγγυότητα, που εξασφαλίζει την δυνατότητα πιο θετικής ανάπτυξης και συμβάλει στην ένταξη της περιοχής ακόμη πιο ενεργά στο περιφερειακό και παραγωγικό δυναμικό.

Τέλος από όσα αναλυτικά αναφέρθηκαν προκύπτει η άμεση ωφέλεια από την λειτουργία της νέας μονάδας η οποία θα πρέπει να τύχει των ευεργετημάτων του Ν. 1892 /90 και θα αποτελέσει την έμπρακτη αναγνώριση μιας τεράστιας θετικής και ολοκληρωμένης προσπάθειας που γίνεται επάνω στους άξονες της νέας τουριστικής πολιτικής από τους επενδυτές.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Α. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ _____	1
ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΦΟΡΕΑΣ - ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ _____	2
ΛΟΓΟΙ ΑΝΑΛΥΨΗΣ ΕΡΓΟΥ _____	3

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ _____	5
1.1. Σκοπός της επένδυσης _____	5
1.2. Είδος της μονάδας _____	6
1.3. Χρόνος έναρξης και περάτωση της επένδυσης _____	6
1.4. Προσωπικό _____	7
1.5. Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης _____	7
1.6. Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης _____	9

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ _____	10
2.1. Αναπτυξιακό πλαίσιο νόμου Ηλείας _____	10
2.2. Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού _____	11
2.3. Υποδομή περιοχής _____	11
2.3.1. Συγκοινωνιακό δίκτυο _____	11
2.3.2. Ηλεκτροδότηση (Δ.Ε.Η.) _____	12
2.3.3. Τηλεφωνοδότηση (Ο.Τ.Ε.) _____	12
2.3.4. Ύδρευση - άρδευση _____	12
2.3.5. Αποχέτευση _____	12
2.3.6. Υφισταμένες μονάδες _____	13
2.3.7. Λοιπά στοιχεία υποδομής _____	13
2.4. Χαρακτηριστικά οικοπέδου _____	14
2.4.1. Χωροταξικά και περιφερειακά πλεονεκτήματα οικοπέδου και περιοχής _____	14
2.4.2. Περιγραφή οικοπέδου _____	16

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	17
3.1. Τεχνική περιγραφή των κτιριακών κατασκευών	17
3.1.1. Στοιχεία μεγεθών	17
3.1.2. Αρχές της αρχιτεκτονικής σύνδεσης	20
3.1.3. Ανάπτυξη της μονάδας	20
3.1.4. Κυκλοφορία	21
3.2. Κατασκευαστικά κτιριακά χωματουργικά	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙV

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	24
4.1. Αναλυτικός προϋπολογισμός κτιριακών εγκαταστάσεων	25
4.2. Έργα υποδομής	40
4.2.1. Παροχές	40
4.2.2. Χωματουργικές εργασίες	40
4.2.3. Γεώτρηση	40
4.2.4. Έργα οδοποιίας	41
4.2.5. Υπεδάφεια διάθεση	41
4.2.6. Κάλυψη εφεδρικών αναγκών	41
4.3. Μηχανολογικός εξοπλισμός	49
4.4. Ειδικά έργα	59
4.5. Επίπλωση - εξοπλισμός	69
4.6. Ηλεκτρονικός Υπολογιστής	74
4.7. Μεταφορικά μέσα	74
4.8. Πίνακας ανάλυσης χρηματοδότηση κόστους της επένδυσης	78
4.9. Κεφάλαιο κίνησης	79
4.10. Σύνθεση χρηματοδοτικού σχήματος	79

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΕΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	80
5.1. Γενικά στοιχεία	80
5.2. Υφιστάμενες μονάδες	81
5.3. Παρατηρήσεις επί των στοιχείων τουριστικής κίνησης	92

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΟΣ	94
6.1. Δυναμικότητα	94
6.2. Προσφερόμενες τιμές	95
6.3. Χρόνος λειτουργίας	96
6.4. Προβλεπόμενη πληρότητα	97

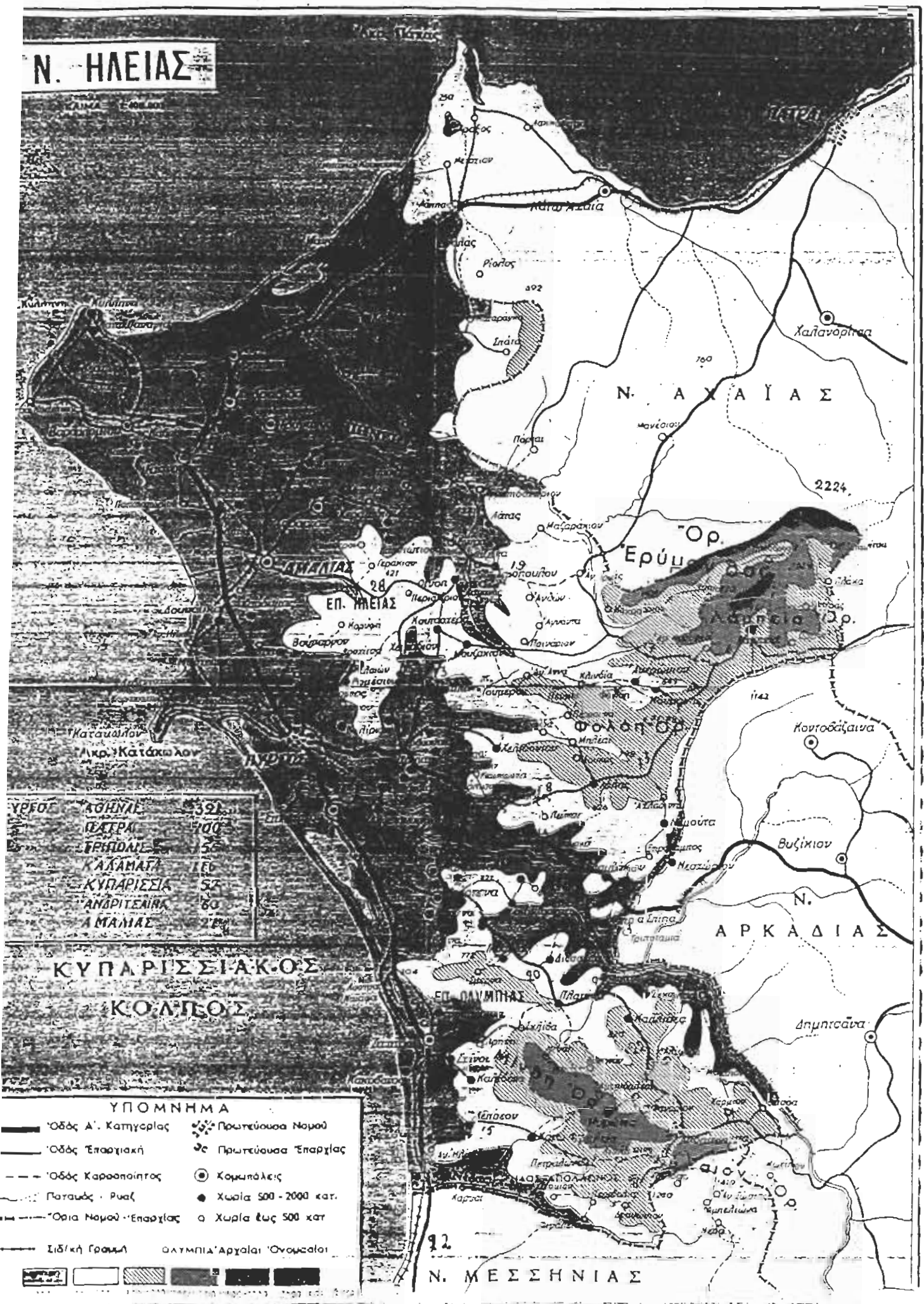
ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΣΟΔΩΝ	101
7.1. Προσωπικό	106
7.2. Τουριστικά γραφεία	107
7.3. Γενικά έξοδα	107
7.4. Συντήρηση	107
7.5. Χρηματοοικονομικό κόστος	111

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΝΟΜΟ	115
Τελικά συμπεράσματα	119
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	121

Ν. ΗΛΕΙΑΣ



ΥΡΦΟΣ	392
ΚΟΗΛΗ	700
ΓΕΣΤΡΑ	156
ΕΡΕΘΩΝ	156
ΚΑΛΑΜΑΤΑ	156
ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑ	57
ΑΝΔΡΙΤΕΙΑΡΑ	60
ΑΜΑΛΙΑΣ	270

ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑΚΟΣ
ΚΟΛΠΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Οδός Α' Κατηγορίας
- Οδός Έπαρχιακή
- - - Οδός Καραδοπούλου
- ⋯ Παταύδα - Ρυαί
- ⋯ Όρια Νομού Έπαρχίας
- Σιδηρική Γραμμή
- ⊗ Πρωτεύουσα Νομού
- ⊕ Πρωτεύουσα Έπαρχίας
- ⊙ Κοιμητόεις
- Χωρία 500 - 2000 κατ.
- Χωρία έως 500 κατ.
- ⊖ ΟΛΥΜΠΙΑ Άρχαίαι Όνομασται

Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

ΠΡΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟ * ΤΟ ΖΑΚΥΝΤΗΟ

ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ * ΤΟ ΚΕΦΑ

ΚΟΛΠΟΣ ΚΥΛΛΗΝΗΣ ΚΟ

ΧΕΛΩΝΙΤΗΣ ΚΟΛΠΟΣ

